بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة الشرق الاوسط
للدراسات العليا

Middle East University
For Graduate Studies

آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني

The EFFECTS OF THE CANCELLATION OF A LEGAL EXTENSION OF THE LEASE IN ACCORDANCE OF THE UPDATED JORDANIAN LAW OF LAND LORDS AND TENANTS

إعداد
خالد أمين صبري نوار
الرقم الجامعي
٢٠٠٥٠٠٠٥

اسم المشرف
الدكتور مهند عزمي أبو مغلي

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في كلية الحقوق/قسم القانون الخاص في جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا

٢٠٠٩ عمان

جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا

التفويـــــــض

أنــــــا الطالـــــب : خالــد أمين صبري نوار

أفوض **جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا** بتزويد نسخ مــن رســالتي هــذه للمكتبات أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص عند طلبها.

قرار لجنة المناقشة

نوقشـــــــــــت هذه الرسالة (آثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني)

وأجيزت بتاريـــــخ : / / ٢٠٠٩

أعضاء لجنة المناقشة	التوقيـــــع
الدكتــــــــــور	____________
الدكتــــــــــور	____________
الدكتــــــــــور	____________
الدكتــــــــــور	____________

الإهـــــداء ،،

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقضى ربك ألاَ تعبدوا إلاَ إياه وبالوالدين إحسانا إمّا يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولاً كريما واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربّ ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى صاحبة القلب الكبير والدتي ....

إلـــــــــى العزيز الغالي والدي ....

مع دعائي لهما وإلى من كان له علي فضل في الحياة بالعافية وحسن الخاتمة .

الباحـــــــث

خالــد أمين صبري نوار

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله على سعة فضله ورحمته، والصلاة والسلام على سيد المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه الكرام وبعد :

فإنه يطيب لي أن أتقدم بالشكر والعرفان إلى أستاذي الدكتور مهند عزمي أبو مغلي لتفضله بالإشراف على رسالتي هذه ومتابعتها ، إذ كان لتوجيهاته وإرشاداته الأثر الكبير في إعداد هذه الرسالة ، أسأل الله العلي القدير أن يجزيه خير الجزاء على صنيعه هذا ، ويبارك له في جميع أوقات حياته .

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى كل أستاذ وزميل وصديق كان له أثر في إثراء هذه الرسالة من الناحية العلمية والمعرفية .

خالد أمين صبري نوار

فهرس المحتويات

بسم الله الرحمن الرحيم

ملخص

آثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني

المشرف

الدكتور مهند عزمي أبو مغلي

إعداد

خالد أمين صبري نوار

يتطرق هذا البحث لأثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ الأردني ، ومدى تطبيق الإلغاء القانوني لعقد الإيجاروالمنصوص عليه في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ومدلول إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني ونطاقها .

كما يبين هذا البحث الأثار القانونية لإلغاء قاعدة الإمتداد مع بيان التأثير على الحياة الإجتماعية والتجارية والإقتصادية والتطرق للمهلة التي أعطاها المشرع لتسوية هذا الأمر مع بيان سلبيات وإيجابيات التعديل وإمكانية التنفيذ بصورة سلسة خالية من أي خسائر بأقصر مدة وأقل ضرر لجميع الأطراف .

Abstract

The EFFECTS OF THE CANCELLATION OF A LEGAL EXTENSION OF THE LEASE IN ACCORDANCE OF THE UPDATED JORDANIAN LAW OF LAND LORDS AND TENANTS

Supervised By:

Dr. Muhannad Abu Maghly

By:

Khaled Ameen Sabry Nouwar

This research addresses the effects of the abolition of the legal extension base for the lease contract under the amended act on the Jordanian law of the owners and tenants No.(30)for the year 2000, and the extent of the application of the legal abolition of the lease which is provided for in Article 5 of the Code No. (30) of owners and tenants for the year 2000, and the proposed bill on the Law of the owners and tenants for the year 2008, and the meaning of abolition of the legal extension base and its scope.

This research also shows the effects of the abolition of the legal extension base together with an indication of the impact on social, commercial and economic life, and addressed to the deadline given by the legislature to settle this matter with the statement of the pros and cons of the amendment and the possibility of a smooth implementation of any loss-free period of the shortest and the least harm to all parties.

أولاً : فكرة عن موضوع الدراسة

يتطور القانون بتطور البشرية، كي يتوافق مع مسارات الحياة المستمرة، حيث إن مجتمعنا في نهاية القرن العشرين وبداية القرن الحادي والعشرين تميز بشكل سريع بتطور الحياة التجارية، والهجرة إلى مناطق مركزية طلباً للرزق والحياة الكريمة، وأصبح هناك تداخل وتواصل في المناطق الجغرافية، نتيجة تطور التكنولوجيا، والإتصالات، والمواصلات، وأصبحت البشرية تقوم على مبدأ إستغلال رؤوس الأموال للقيام بالإستثمار في الأعمال التجارية، حتى إن الفرد لا يعمل على القيام بشراء عقار للإنتفاع به بشكل شخصي، إنما يقوم بإستئجار عقار، وإستغلال رأس المال الموجود لديه بالإتجار في ذلك العقار الذي استأجره بأجرة لا تتناسب على الأغلب كفائدة مع ما يدفعه من إيجار، قد تم الإتفاق عليه في زمن إقتصادي رديء، مقارنة مع الوضع الحالي.

ولا يستفيد مالك العقار إلاّ فتاتا من الأرباح الطائلة والعائدة لمستأجر العقارالتجاري أو السكني، على أثر إستغلالهم لمنفعة العقار هذا ولطول فترة الإمتدادات التي أعطيت للمستأجر ضمن نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لعام ١٩٥٣ [1]

وللفترة المحددة المعطاة حسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وفقاً لآخر تعديلاته، كمهلة لعملية التدرج بالإخلاء وتصويب الأوضاع المنطبقة على عقود الإيجار المنعقدة قبل تاريخ نفاذ هذا القانون والمحددة بتاريخ ٢٠٠٠\٨\٣١ ولغاية تاريخ ٢٠١٠\١٢\٣١ وهي مهلة معطاة لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار المعقود قبل نفاذ القانون أي قبل تاريخ ٢٠٠٠\٨\٣١ مع الإشارة إلى أن هذا القانون هو الساري حالياً، كما أن المستأجر سوف

---

[1] إلغي هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته حسب نص القانون النافذ حاليا (قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وفقا لآخر تعديلاته) وذلك بنص المادة (١٩) .

يستفيد من المدة المعطاة له ضمن نصوص مشروع القانون المستقبلي أو ما يسمى بقانون مقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨[1]

حيث أعطى أيضاً القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ الحق في إمتداد فترة الإيجار، رغم مخالفة نصوص العقد المتفق عليه بين أطرافه، وذلك بقوة القانون، لا بمعيار سلطان الإرادة، حيث إن التنظيم القانوني لهذا الموضوع لم يكن على مستوى كبير من التقارب أو الموضوعية، أو حتى التعايش بدائرة الإشكاليات القانونية سواءً الحالية أو المستقبلية بآثارها.

لهذا ارتأت هذه الظروف تقديم دراسة في هذا المجال تواكب التقدم وتسعى لمعالجة المستجدات والآثار القانونية الناشئة التي سوف تنشأ عن صدور مثل هذه التعديلات بمشروع القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، إذا تم إنفاذه بالمستقبل.

---

(1) القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، عبارة عن مشروع قانون خرج لحيز الوجود على أثر كتاب التكليف السامي في خطاب العرش لجلالة الملك عبدالله الثاني، للدورة العادية الأولى لمجلس النواب الخامس عشر، وقد قدم من رئاسة الوزراء لدراسته ضمن اللجان القانونيةلتشريعه كقانون معدل للقانون النافذ ، وأقر كذلك من مجلس الأمة.

ثانياً : مشكلة الدراسة.

تبرز مشكلة هذه الدراسة في قيام المشرع الأردني بالتعديل على قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ الذي عمل فيه على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون بتاريخ ٢٠٠٠\٨\٣١ على أن تنتهي هذه العقود بتاريخ ٢٠١٠\١٢\٣١.

وعودة المشرع على إلغاء النصوص التي تضمنت إعادة الحق للمالك وأعطته للمستأجر ضمن مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، الذي يعطي امتداداً آخر على المهلة المعطاة ضمن القانون النافذ.

وكنتيجة لهذه التعديلات على قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ ترتبت آثار على إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار .

ثالثاً : عناصر المشكلة.

تتمثل عناصر المشكلة في التساؤلات التالية :

١- هل كان المشرع الأردني موفقاً في التعديلات التي اجراها على قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠،ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ ، من حيث توافق الوضع الجديد مع ما يتلاءم والفكر الإقتصادي القانوني الحديث المعاصر؟

٢- ما هي الحقوق التي أعادها الإمتداد للمؤجرين والمستأجرين، وأثر ذلك على الإستثمار والإقتصاد الوطني من حيث الأسعار، والتضخم والقوة الشرائية للعملة ؟

٣- هل حققت فكرة إلغاء قاعدة الإمتداد العدالة أكثر من فكرة الإمتداد بين المؤجرين والمستأجرين ؟

٤- أيهما يحمي مصلحة الأطراف الإمتداد أم الإلغاء؟ وهل كان الإلغاء تصحيحاً للآثار القانونيه السائده، أم إساءة لحقوق استقرت عبر زمن في ظل قانون معروف لدى الطرفين ؟

٥- ما هي آثار تنفيذ قاعدة الإلغاء على الحياة الإجتماعية بالنسبة للأفراد منذ بداية تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدله بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ حتى فترة استقبال مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ ؟

٦- ما مدى الخطورة الناتجة من تطبيق قاعدة الإلغاء على المؤجر والمستأجر؟ وما هو الحق الذي أعطي للمؤجر، هل هو حق مكتسب أم ميزة كانت ولا زالت تهضم حقه بواسطة التعديلات بالتمديد ؟

رابعاً : أهمية موضوع الدراسة.

تستمد دراسة موضوع إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار أهميتها من أهمية عقد الإيجار بالنسبة للحياة العملية، حيث ينقسم السكان ما بين مالك ومستأجر، ونظراً لتعارض مصالح الأطراف في عقد الإيجار، لا بد من ظهور مشاكل متضاربة على أرض الواقع، ولقد شهد عصرنا الحاضر أزمة واضحة في طلب السكن، وهذا بطبيعة الحال ترك أثر على الصعيد القانوني، كون كلا من الطرفين في عقد الإيجار له مصالحه الخاصة به من وجهة نظره، فالمؤجر يهدف إلى تحقيق أكبر مردود مادي من بدل الإيجار، بينما المستأجر يسعى للحصول على استئجار عقار لمنفعته بأجرة قليلة لأطول مدى ممكن، وليس بالضرورة أن لا يكون المستأجر مليئاً للتملك، إنما يسعى لإستثمار أمواله في تحقيق غايات أخرى، كمعاملات تجارية، أو اقتصادية، أو استثمارية بجوانب أخرى، أو حتى ترفيهية، وهذا يجعله يحتكر العين المؤجرة لأطول مدة ممكنة بسبب قلة بدل الأجرة تناسباً مع بدل المثل الحالي، ونظراً لإستيعاب المشرع الأردني لهذه القضايا فقد ورد تعديلات بقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ في الفقرة (ج) من المادة الخامسة بجواز إخلاء المأجور ضمن عشر حالات مذكورة في الفقرة تكون بسبب المستأجر، ونظراً لإستفحال وتأزم أزمة السكن وما رافقها من حدوث منازعات إيجارية لدى المحاكم فقد أدى ذلك بالمشرع إلى تعديل نص المادة الخامسة وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وفقاً لآخر تعديلاته، والدراسة المطروحة تبين اثر معالجة هذا التعديل في حل أزمة السكن .

وعند دراسة القانون المدني الأردني نرى أن الذي يسوده هو مبدأ الرضائية في العقود ما بين المتعاقدين، وبالتالي خلافاً لأي مبدأ فإنه من المفترض أن أي تمديد لعقد الإيجار بعد

انقضاء مدة المنفعة المتفق عليها، لا يتم إلا بتوافق الإرادات، وتدخل المشرع لتقييد إرادة المالكين بقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ يكون مقبولاً في فترة معينة، وفقاً لظروف تمس النظام الاجتماعي والاقتصادي، وتؤثر على فئة واسعة من المجتمع.

إلا أننا نرى أنها سوف تجحف بحقوق المالكين وإرادتهم إذا ما تم تنفيذ مشروع القانون المعدّل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ وتوفر حماية قانونية للمستأجرين على حساب المؤجرين بالإضرار في مصالحهم عموماً.

خامساً : الدراسات السابقة.

أن دراسة موضوع آثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدّل لقانون المالكين والمستأجرين، على الرغم من أهميته، لم ينل من الباحثين القدر اللازم من الإهتمام، وإنما تناوله معظم الباحثين على شكل دراسة مقارنة أو بمعالجة جاءت بشكل عام من جانب تجاري وقد جاءت على النحو التالي:

١- رسالة بعنوان "إنتهاء الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بسبب المستأجر في القانون الأردني دراسة مقارنة" للباحث نصار محمد عودة البطوش. وقدم هذا البحث سنة ١٩٩٩ لرسالة ماجستير في القانون الخاص لجامعة بغداد .

حيث عالج أنواع الإيجار، كالإيجار من الباطن، والإشراك التجاري، وأنواع الإشراك الأخرى، بالإضافة إلى حالات إستعمال العين المؤجرة لغايات غير مشروعة، وما يترتب عليها قانوناً، وحالات إخلاء المأجور بسبب المستأجر.

بينما تتناول دراستي جانب آثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدّل مثراه بقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ بآثاره القانونية والإقتصادية والإجتماعية ، وسأعتمد على هذه الدراسة السابقة والمقارنة بالإستفادة في تأمين بعض جوانب الحل العادل للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

٢- رسالة بعنوان "الإمتداد القانوني لعقد الإيجار(دراسة مقارنة)" للباحث بشار طلال أحمد المومني. قدم هذا البحث عام (١٩٩٨-١٩٩٩) في كلية الدراسات الفقهيه والقانونيه – قسم القانون في جامعة آل البيت كرسالة ماجستير .

حيث عالج قاعدة الإمتداد بشكلها المتكامل قبل التعديل، وتطرق إلى حقوق المؤجر والمستأجر في هذه المرحلة بالذات وسأعتمد على دوافع دراسته لموضوع الامتداد القانوني لعقد الايجار وتكون دراستي للقانون الأردني دون مقارنة،فاهتمت بجوانب وآثار الإلغاء لقاعدة الإمتداد القانوني،.

٣- بحث منشور في مجلة (دراسات) الصادرة عن عمادة البحث العلمي في الجامعة الأردنية سنة ٢٠٠٠ في المجلد ٢٧ ، علوم الشريعة والقانون العدد١ للأستاذ الدكتور محمد المحاسنة بعنوان " تكييف البدل في فترة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار".

حيث بحث في مشكلة تحديد التكييف القانوني لبدل الإيجار في فترة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد إنتهاء مدته المتفق عليها، وتوصل الباحث إلى كون هذا البدل أقرب ما يكون إلى التعويض ، واقترح أن يكون تعويضاً عادلاً تصدره المحاكم، وسأعتمد عليه في موضوع الاثار المفتعلة حول كفاية الزيادات والأجور .

٤- بحث بعنوان"إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني وأثره على إيجار المتجر في الأردن" للباحثين الدكتور عبدالله الزبيدي والدكتور عبدالله الخشروم . في عام ٢٠٠٥ في جامعة اليرموك.

حيث وقف هذا البحث على الآثار المتوقع حدوثها من جراء إلغاء الإمتداد القانوني لعقد إيجار المتجر، كإختلال التوازن العقدي وزيادة إفلاس وتصفية المحال التجارية وزيادة المنازعات القضائية، وازدياد البطالة وسأعتمد على هذا البحث في كثير من مواضيع بحثي وخصوصا ما يتعلق بالآثار على المتاجر والشركات ، وستكون دراستي في أثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني .

سادساً: منهجية البحث

سيتبع الباحث المنهجين الوصفي و التحليلي، من خلال معالجة قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ والنص المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، والقانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦، وقانون التجارة الأردني رقم (١٢) لسنة ١٩٦٦ والقانون المعدّل لقانون محاكم الصلح لسنة ٢٠٠٨، وتسلسل تطورات التعديل في علاقاتهم، والاطلاع على القضايا المطروحة أمام المحاكم بهذا الشأن إذا توافرت .

سابعاً: هيكلية الدراسة:

تنقسم هذه الدراسة إلى خمسة فصول وعلى النحو التالي :-

الفصل الأول :- المقدمة .

الفصل الثاني :- ماهية قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ونطاقها .

الفصل الثالث :- الآثار القانونية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار .

الفصل الرابع :- الآثار الاجتماعية والاقتصادية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني .

الفصل الثاني

ماهية قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

ونطاقها

الفصل الثاني

ماهية قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

مقدمة

حتى يتبين لنا معنى مدلول إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار يجب أن نعرف أن أهم ما اتصفت به القوانين الخاصة بالإيجار أنها جاءت بمبدأ الإمتداد القانوني خروجاً على الأصل العام والذي يقتضي إنتهاء العقد بإنتهاء أجله. وبحسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣[١]. السابق لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع النص المقترح للقانون المعدّل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ اللاحق يجب علينا أن نستعرض هذه النصوص المتلاحقة والتي تبين مدلول الإلغاء لقاعدة الإمتداد.

فقد نصت المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ على أن :

أ-للمستأجر أن يستمر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد إنتهاء مدة إجارته العقدية، بالرغم من كل إتفاق مخالف.

ب- إذا استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد إنتهاء مدة عقد إجارته فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها.

ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات....

---

(١) - ألغي هذا القانون بموجب المادة ١٩ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ النافذ حالياً.

من نص المادة السابقة يتبين لنا أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ قد أعطى المستأجر الحق في أشغال المأجور والإستمرار فيه بالرغم من إنتهاء مدة عقد الإيجار ، وقد أعطى الإمتداد من قبيل التضامن الإجتماعي ما بين الأفراد وواجباتهم عبر النسيج الوطني " فما يقال عن التضامن الإجتماعي، وسوء إستعمال الحقوق، وقواعد العدالة، والنظام العام، فهذه الأشياء لا يصلح أن تغرق في تحديد سلطان الإرادة، وإذا كانت قواعد العدالة والنظام العام تعنى بشيء، فلا أحق بعنايتها من سلطان الإرادة والتسليم بأثره كاملاً في تفسير العقد وترتيب نتائجه القانونية[1]"

حيث إن الأخذ بمبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار أعطى للمستأجر حق الإستمرار في إشغال العقار المأجور بعد إنتهاء المدة المتفق عليها بالعقد، دون تعديل على شروط العقد ولمدة كانت غير محددة ولّدت آثار وتعارض وجهات النظر في الفقه بخصوص طبيعة الدور الذي يقوم به المشرع في بيان العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر، أثناء فترة قيام العقد وإنتهاء مدته.

وعند النظر والتمعن بما شرعه المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، نرى أنه يقوم بإنشاء علاقة قانونية جديدة بين الطرفين، حيث أن قاعدة الإمتداد القانوني التي منحها قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، قد أفضت إلى وضع قانوني معروف من قبل طرفي عقد الإيجار في القانون النافذ حالياً.

وعند مقارنة قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ مع نص المشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، نرى أن هناك تعارض لمصلحة المؤجر

---

(١) - السنهوري، عبدالرزاق احمد (١٩٩٨ نظرية العقد ، الجزء الاول ط٢ ، منشورات الحلبي الحقوقيه ، بيروت ، لبنان ص١٠٠ فقرة ٩٩.

والمستأجر، حيث أن المشرع بهذا قد غلب مصلحة المستأجر على مصلحة صاحب الحق في التصرف بملكه بعد انقضاء أجل العقد .

وكل ما ذكره المشرع يتعلق فقط بحق المستأجر في الإستمرار في إشغال المأجور بعد إنتهاء العقد.

وجاء نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والنافذ بتاريخ (٢٠٠٠/٨/٣١) بتحديد على العقود السابقة لتاريخ النفاذ، وإلغاء لقاعدة الإمتداد القانوني، بأن حدد إشغال المأجور بعد إنتهاء مدة إجارته العقدية، على أن تنتهي بتاريخ (٢٠١٠/١٢/٣١) هو الذي يتوج مدلول إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ومعناه.

وجاء بعد ذلك مشروع قانون مقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ بتعديل نفس المادة الخامسة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وذلك بـــ :

أ- بأن أعطى الحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل (٢٠٠٠/٨/٣١) الإستمرار في إشغال المأجور بعد إنتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه، على أن تنتهي هذه العقود وفق الأحكام الآتية:

١-عقود الإجارة التي بدأ سريان مفعولها قبل (١٩٨٤/١/١) سينتهي مفعولها بتاريخ (٢٠١٣/١٢/٣١) .

٢-عقود الإجارة التي بدأ سريان مفعولها خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ (١٩٨٤/١/١) وحتى تاريخ (٢٠٠٠/٨/٣٠)، سينتهي مفعولها بمضي ثلاثين سنه اعتباراً من

تاريخ البدء في سريان مفعولها، وعلى ألا تتجاوز هذه المدة في كل الأحوال تاريخ

٢٠٢٠/١٢/٣١.

ب- ١.على الرغم من أي إتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم بعد تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ الإستمرار في إشغال المأجور وفقاً لأحكام العقد وشروطه لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات إذا كان العقد لغايات السكن ولمدة لا تقل عن خمس سنوات إذا كان العقد لغايات أخرى.

وهذه التعديلات المتلاحقه تربك المؤجر والمستأجر والعاملين في مجال القانون كما أن المشرع لم يتطرق لمسألة تنازل المستأجر عن ميزة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار دون أن يتوقف ذلك على طلب من المؤجر إنهاء العقد الممتد بحكم القانون، وهنا تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية وتكون مغصوبة، لأن حق الملكية من الحقوق المالية والتي يجوز التعامل فيها، وتقدر مصادرها كثروة قومية لا يجوز تنظيمها بما يخل بالتوازن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها وتقيدها بالإستغلال والغصب أو الإضرار بحقوق الآخرين .

فكان معنى الامتداد الخروج عن الأصل، أما الإلغاء فهو التوقف عند الحدود وهو الاتفاق، ولأن الأصل في الأموال والممتلكات أن مردها إلى الله عز وجل، إنشأها وبسطها، وإليه مرجعها، مستخلفاً عباده الذين عهد إليهم عمارة الأرض، وجعلهم مسؤولين عما في أيديهم من أموالهم وأموال غيرهم لا يبددونها أو يستخدمونها إضرارا بالغير، ونحن كدولة تستمد تشريعها من أصول ديننا الإسلامي الحنيف وجب علينا أن نأخذ ب " أن الأصول في العقود والشروط في الشريعة الإسلامية الإباحة حتى يدل دليل على التحريم، وبناء على هذا الأصل فيجوز للمتعاقدين إبرام عقود لم يرد بها تشريع خاص إذا توفرت شروط معينة منها .

١-أن لا يوجد نص في الشريعة يمنع هذا العقد.

٢-أن لا يخالف العقد أو الشروط مبدأ شرعياً ثابتاً.

٣-أن لا يترتب على العقد أو الشروط وقوع أو توقع ضرراً أشد أو فوات مصلحة أولى بالرعايا[١].

كل هذا كان حافزاً للمشرع بأن يعمل على التنظيم بما يكفل حقوق الأطراف صوناً للملكية من أن تكون نهباً للآخرين الذين يلحقون بها ضرراً بغير حق وذلك بإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني، وبإعطاء مهلة للمستأجر تكون كافية بأن يعيد تنظيم وضعه سواء مع المالك، أو القيام بخطوة الإنتقال لموقع آخر، أو شراء عقار، أو فتح فرع آخر، بحسب نصوص عقد جديد يتم العمل به على إرضاء جميع الأطراف حتى لا يكون هناك إضراراً أو خسائر في حالة عدم القيام بالإتفاق على التمديد للإيجار، وفي هذا فائدة عامة وتامة للجميع سوف تدرك بعد قيامهم بالتطبيق لنصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.

أما في حالة نفاذ مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ فإن ذلك سيؤدي إلى تكرار نفس الإشكالية السابقه، ولكن في زمن آخر ومع أشخاص يتوارثون هذه المعضلة، حيث إنه لا يوجد هناك ما يمنع المشرع في أثناء فترة التمديد أن يقوم بإعطاء تمديد آخر للمستأجر، وإعطاء تقسيم آخر للمالكين من حيث تاريخ توقيعهم للعقود التي تبرم.
وعلية سنتناول في هذا الفصل دراسة ماهية عقد الإيجار في المبحث الأول أما المبحث الثاني فنخصصه لدارسة نطاق التطبيق القانوني لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني .

---

[١] - عكاز، محمد،(٢٠٠٨) القيود الشرعية الواردة على حرية التجارة وأثرها على التنمية الاقتصادية، دراسة فقهية مقارنة، كلية الشريعة والقانون ، دمنهور مصر ، دار الفكر الجامعي، ، ص٥٠٩

المبحث الأول

ماهية عقد الإيجار

قبل الدخول إلى نطاق تطبيق قاعدة الإلغاء للإمتداد القانوني لعقد الإيجار والآثار المتنوعة والناتجة عن الإلغاء لا بد لنا من توضيح مواضيع أساسية تدخل في صلب البحث كتعريف عقد الإيجار ، وأركانه وخصائصه والطرق المؤدية لإثباته حسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، والقانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

الإجارة باللغة:- تعني الأجرة [١]

وجاء أيضا بأنها " تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة [٢].

[١] - انظر نص المادة ٤٠٥ من مجلة الأحكام العدلية
[٢] - انظر نص المادة ٥٧٧ من مرشد الحيران

وعرفته المادة (٦٥٨)من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ بأنه" الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم[١].

على ضوء هذه التعريفات نرى أن الإيجار عقد يرد على المنفعة بين طرفي العقد بإعتبار أن هذه العين معينة أو قابلة للتعيين بشكل يمنع الجهالة بين المتعاقدين، ويكون ذلك ضمن مدة معينة لا نزاع فيها وقيمة معروفه .

وجاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية، ذكر فيه بأن الإجارة "بيع منفعة المأجور لقاء عوض معلوم[٢].

ويتبين لنا أن المفهوم القانوني للإيجار هو حصول أحد الأطراف (المستأجر) على منفعة شيء يعود لطرف آخر هو (المؤجر) لمدة معينة، ولقاء عوض فالعناصر الجوهرية في عقد الإيجار هي المنفعة والأجرة والمدة.

ويلاحظ على تعريف المشرع الأردني للإيجار " لقد استخدم المشرع الأردني عبارة (تمليك المنفعة)، وكما هو معلوم فأن كلمة (تمليك) تعني نقل ملكية شيء أي جعل المتصرف إليه مالكاً، وهذا لا ينسجم مع عقد الإيجار لأن المستأجر يكسب على الشيء حقاً شخصياً لاحقاً عينياً،كما أن الملكية حق دائم لايجوز أن يقترن بأجل، في حين أن حق المستأجر حق مؤقت [٣]. فالحق العيني، كحق الملكية وكما جاء بالمادة (٦٩/١) من القانون المدني الاردني ، " سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين"

---

(١) انظر القانون المدني الأردني رقم (٤٣) من سنه ١٩٧٦

(٢) تمييز حقوق منشور في مجلة نقابة المحامين رقم ٧٨/٧٦٨ ١٩٩٣ص٤٠٠

(٣) العبيدي ،علي هادي (٢٠٠٥) العقود المسماة ، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز ، دار الثقافة ، عمان ص ٢٠٣

ولذا فهو يتكون من عنصرين:- صاحب الحق وموضوع الحق، ولصاحب الحق، بمقتضى هذه السلطة المباشرة أن يستعمل الشيء موضوع الحق وأن ينتفع به، وأن يتصرف فيه دون حاجة إلى وساطة شخص آخر[١].

أما الحق الشخصي فهو كما جاء بنص المادة (٦٨) من القانون المدني الأردني عبارة عن " رابطة قانونية بين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل".

كما يتضح من خلال التعريف إن التزام المؤجر ذو طبيعة سلبية، لأنه يقتصر على تمليك المنفعة للمستأجر، أي يسلمه العين المؤجرة ويتركه ينتفع بها[٢] إلا أن هذا لا يتفق مع الحقيقة التي نص عليها المشرع في القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ في المواد التي تنص على التزامات المؤجر، لأنه يلزم بصيانة المأجور لإستيفاء المنفعة المقصودة كاملة في المادة (٦٧٧) وفي المادة (٦٨١) يلتزم المؤجر بصيانة المأجور من كل خلل يؤثر في إستيفاء المنفعة المقصودة .

وجاء أيضاً في هذا الصدد بقضاء محكمة التمييز في قرارها أن عقد الإجارة هو بيع المنفعة المعلومة مقابل عوض معلوم، ويصح أن يكون هذا البدل نقداً أو من المثليات، أو القيميات أو المنافع، وعلى ذلك يجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمة المستأجر في العين المؤجرة، ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الإجارة [١].

---

[١] - سلطان ، أنور ، ٢٠٠٥ ، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني ، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، دار الثقافة ، عمان ، ص٣

[٢] - العبيدي ، مصدر سابق، ص٢٠٣

[١] تمييز حقوق منشور مجلة نقابة المحامين (١٠٥ / ٧٧) لعام ١٩٧٨ص ٨٣٩

فعقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الأشياء، لأن منفعة العين المؤجرة تعـد هـي الهدف الرئيسي ما بين أطراف العقد، وهذه المنفعة يجب أن تكون معينة، أو قابلة للتعيين بشكل يمنع الجهالة الفاحشة التي تؤدي إلى النزاع ما بين الأطراف المتعاقدة، وفي ظل هذه التعديلات المقترحة للمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ نجد أن " الإيجـار قـد يشتبه بالبيع، و قد أبرز (بوتيه) التشابه بين البيع والإيجار في تعريفه للإيجار بأنه لـيس شـيئاً آخر سوى أنه بيع المنفعة أي الثمار المستقبلية للشيء ويتفق هذا التعريف مـع نظـرة الفقـه الإسلامي إلى عقد الإيجار باعتباره بيعا للمنفعة. ومع ذلك فإن تقريب البيع من الإيجار على هذا النحو لا يعد أن يكون تجاوزاً في التفسير، ولا زال هذا الفارق الأساسي بين العقدين ظـاهراً، فالبيع ينقل ملكية الشيء إلى المشتري، بينما يقتصر الإيجار على تمكين المستأجر من الانتفـاع بالشيء[٢]

المطلب الثاني :- أركان عقد الإيجار

إن الأركان الموضوعية في عقد الإيجار حسبما ورد في نصوص القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ هي :- الرضا- المحل- السبب [٣].

أ-الرضا:- ويكون بين الأطراف، حيث يشترط لإنعقاد عقد الإيجار صدور لإيجاب من أحد أطراف عقد الإيجار وهي المؤجر والمستأجر، وصدور قبول يطابق هذا الإيجاب من الطرف الآخر حيث إنه يتم الإتفاق بينهما على العين المؤجرة والأجرة، ومدة الإيجار ،" لذلك

---

[٢] تناغوا ، سمير عبد السيد (١٩٩٧) عقد الإيجار صفحة ٨٧٩

[٣] انظر نصوص القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ من الباب الثاني عقود المنفعة

يرى الأستاذ السنهوري تعريف العقد بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني سواء كان ذلك الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو إنهاؤه[1]".

فعلى ضوء الإيجاز السابق لمسألة الرضا يرد التساؤل عن مكان وجوده على أثر نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ المطبق حالياً أو حتى المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ حيث إنه وفقاً للقانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ ورد أنه "يجب أن يكون رضا كل من المتعاقدين سليماً خالياً من عيوب الإرادة مثل الإكراه الذي يجعل العقد موقوفاً وفقاً لنص المادة (١٤١)، والغلط والتغرير مع الغبن اللذين يجعلان العقد غير لازم، المادة (١٤٥،١٥٣) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ فهنا نجد أن القانون المدني الأردني قد حمى الأطراف من المسائل التي تخل بالإرادة أو بجزء منها وقضى بعدم لزوم العقد، مع العلم أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وفي المادة الخامسة منه أخل بإرادة المالك بأن أعطى الحق للمستأجر رغم أي إتفاق مخالف بالإستمرار في إشغال المأجور لمدة حددها المشرع ب ٢٠١٠/١٢/٣١ وجاء أيضاً المشرع ليعزز الإخلال السابق في المادة الخامسة من المشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام٢٠٠٨ بإعطاء تمديدات أخرى مضافة لما أعطي من تمديدات في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١)لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠

ب-المحل في عقد الإيجار:-

يجب أن يتوافر في المحل ثلاثة شروط وهي أولاً أن يكون موجوداً أو ممكناً

ثانياً: أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين .

---

[1] - السنهوري ،مصدر سابق ، ص ٨١ فقرة ٧٩

ثالثاً: أن يكون قابلاً للتعامل فيه أي أن يكون مشروعاً[١].

والمحل في عقد الإيجار مزدوج، فهو بالنسبة إلى التزامات المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر، والمنفعة تقاس بالمدة، وبالنسبة إلى المستأجر يكون في الأجرة[٢].

كما أن الشيء المؤجر يجب أن يكون معيناً، أو قابلاً للتعيين من حيث الوصف المميز عن الغير، وحدود الموقع، أو الإحداثيات أو المساحة بحسب نص المادة (٦٦٢) من القانون المدني الأردني[٣].

الأجرة :-

نصت المادة (١/٦٦٤) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ على أنه (يجوز أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أومنفعة وكل ما صلح ثمناً في البيع)، والأجرة ركن أساسي لا ينعقد الإيجار بدونها، لأن عقد الإيجار بدون الأجرة يكون عقد إعارة أو هبة لحق المنفعة .

وقد عرف قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وفقاً لآخر تعديلاته بالمادة رقم (٢) الإجارة بأنها:- البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة، أو البدل الذي عينته لجنة الإيجارات بالإستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بموجب هذا القانون .

إلا أن المشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ قام بإلغاء التعريف الوارد في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والإستعاضة عنه بالتعريف التالي(البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له.

---

[١] - سلطان ، أنور، مصدر سابق ص٩٤

[٢] - شوشاري ، صلاح الدين، (٢٠٠٢) ، الوافي في شرح عقود المالكين والمستأجرين ، دار الثقافة ،عمان، ص٣٠

[٣] - المادة ٦٦٢ " يشترط بالمنفعة المعقود عليها : ١- أن تكون مقدرة الاستيفاء ٢- أن تكون معلومة علماً كافيا لحسم النزاع"

فمن خلال تعريف قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ كنا نتمنى على المشرع وضع عبارة بدل المثل الحالي لقيمة الإجارة والذي يحدد من قبل لجنة الإيجارات بالإستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين شاملاً ذلك الزيادات المستحقة .

أما بالنسبة لزمان إستحقاق الأجرة فقد نصت المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ على أنه (إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة وتدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد) .

أما القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ فقد أعطى حلول في حالة عدم معرفة ميعاد دفع الأجرة بنص المادة (٦٦٧) ويجوز الإتفاق ما بين الأطراف أن تدفع الأجرة كل شهرين أو ثلاثة أو غير ذلك ، وتساهل المؤجر بعملية قبض الأجرة في أوقات غير المتفق عليها بالتأخير أو بالتقديم عن الموعد المحدد لا تشكل تعديلاً في العقد.

ج- المدة في عقد الإيجار:

المشرع الأردني عرف الإيجار بالمادة (٦٥٨) بأنه (الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم).

فمن خلال هذا التعريف وجب على الأطراف تحديد المدة الزمنية للتعاقد، ولا يجوز أن تكون مدة الايجار مؤبدة، حيث أن المادة (٦٧١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ نصت على أنه :

١- يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا عقد لمدة أطول، ردت إلى ثلاثين عاماً.

٢- وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر والمستأجر يعتبر العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً.

٣- وإذا تضمن العقد أنه بقي ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر.

لهذا وبحسب المادة (٦٥٨) يجب ذكر المدة التي انعقد عليها الإيجار لإستيفاء المستأجر تلك المنفعة.

وحيث لا تذكر المدة في عقد الإيجار، فلا يصح العقد، ومعرفة المدة تدفع المنازعة[١].

المطلب الثالث :- إثبات عقد الإيجار

جاء في قوله تعالى" يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود " [٢]

كما نصت الآية الكريمة "وأوفو بالعهد إن العهد كان مسؤولاً " [٣]

وجاء في نص المادة الرابعة فقرة (أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ على أنه " يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون" فهنا قد أعطى المشرع للمستأجر فقط دون المؤجر حق إثبات الإجارة.

---

[١] - فايز ، عقاب،(١٩٩٩)، قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ ، عمان ، ص٤

(٢)سورة المائدة أية ١١

(٣)-سورة الإسراء أية ٣٤

وقضت محكمة التمييز بقرارها أن (البينة الشخصية مقبولة لإثبات عقد الإيجارة بمقتضى الفقرة (أ) من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لعام ١٩٨٢، إلا أن الإقتناع بها يعود لمحكمة الموضوع[١].

حيث أنني كباحث أرى قصور من قبل المشرع في هذا النص والذي لم يعطي فيه لجميع الأطراف الحق في إثبات الإجارة ضمن نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤م أيضا ولم يأتي ذكراً له حتى في الصيغة المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، وهذا قصور أكبر حيث أنه وفي بعض القضايا يصعب إثبات عقد الإيجار.

المبحث الثاني

نطاق التطبيق القانوني لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني

من الضروري البحث في موضوع نطاق التطبيق من حيث الموضوع، والأشخاص الداخلين في نطاق التطبيق القانوني.

[١] - تمييز حقوق منشور في مجلة نقابة المحامين٨٥/٤٤٢ ص ٦١٩ لعام ١٩٨٧

فمن أبرز الملامح التي يتم دراستها في هذا المبحث، نطاق التطبيق من حيث النطاق المكاني والشخصي ، ونطاق تطبيق قاعدة الإلغاء من حيث الزمان تحت مظلة قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ والقانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

أولاً : نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد المكاني والشخصي :

يطبق قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ على العقارات دون المنقولات، ويطبق على عقود الإجارة المبرمة في المملكة الأردنية الهاشمية وبصرف النظر عن جنسية المتعاقدين كقاعدة عامة[1].

وتطبق أحكام هذه القوانين على عقود الإيجارة المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية، وعليه يشترط لتطبيق هذا القانون توفر شرطين هما:

أ- وجود عقار:

عرفت المادة (٥٨) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ أن العقار "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". ويشمل الأرض والبناء، والغرس، والجسور، والسدود، والمناجم، والمحاجر، إلا أن المشرع الأردني لم يرد تحديد طبيعة العقار في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ أو في مشروع القانون

---

(١) -الزعبي، محمد يوسف(١٩٩٣) ، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني،بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات(المجلد الثامن) رقم العدد (٤)، ص١٨٧

المعدّل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، إلا أنه أخذ بالمفهوم الذي يحدد بـه نطـاق التطبيق على العقارات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين في المادة الثانيـة مـن قـانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ معرفاً اياه " المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الإستغلال الزراعي".

ويخضع قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨، جميع العقارات لأحكامه سواء أكانت مباني وكان الغرض منها تجاري أو سكني أو ثقافي، أو صناعي أو عرصة[1].

وبحسب نص المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ فإن العقارات التي يشملها نطاق التطبيق القانوني لسريان إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني من دون ما تم استثناؤه من المادة هي:

١-العقارات التي تؤجر للسكن، وهي التي يقوم مالكها بتأجيرها للغير، حيث أن ما يبرم من عقود للإنتفاع من أجل السكن، لقاء أجر معلوم ينطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين رقـم (١١) لسنة ١٩٩٤م بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ومشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ والذي عدّل المـادة الثالثـة مـن قـانون المـالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ بإلغـاء الفقرة (هـ) والتي تنص على استثناء : (البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة).

---

(١) -المادة ٢ من قانون المالكين والمستأجرين رقم، (١١)لسنة ١٩٩٤،المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ ، العرصة : الارض الخالية من البناء .

٢-العقارات التي تؤجر لأغراض تجارية، إن صفة إستعمال العقار تحددها نية المتعاقدين للغاية التي تستغل من أجلها، فهناك الأراضي الخلاء التي تؤجر لأغراض تجارية، أو صناعية، أو المتاجر والمباني، وهذه ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨.

٣-العقارات التي تؤجر للحكومة مثل الدوائر الحكومية، أو المدارس، والمكتبات والنقابات ، أو النوادي ، أو العقارات التي تكون لممارسة المهن الحرة والتي لا تعد مهنة تجارية مثل مكاتب المحاماة والأطباء، والمهندسين والمحاسبين، حيث يسري قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ على جميع هذه العقارات والموجودة في المملكة الأردنية الهاشمية.

العقارات المستثناه من نطاق التطبيق القانوني لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الايجار.

يخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ عقارات قد تم استثناؤها فقد جاء بنص المادة الثالثة من قانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ما يلي:

تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء ما يلي:

أ-العقارات المؤجرة لأغراض الإستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.

ب-العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم إرتباطهم بالعمل لدى أولئك الأسخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدماً مقابل بدل أجارة أو دونه، أو كان من قبيل الإمتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزء من الأجر أو لم يكن، ويعتبر حق أشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بإنتهاء إرتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار.

ج-العقارات أو الأجزاء التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات، أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لإستثمارها، مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض أو البيع فيها ودور السينما والمتنزهات، والمطاعم وغيرها.

د-أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.

هـ-البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة.

وتجدر الاشارة هنا أن المشرع لم يقم بتعديل نص الفقرة (هـ) في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ بحسب ما سوف نشير اليه في مبحث التوصيات، إلا أنه وبحسب مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ قام بالإلغاء للفقرة (هـ) كاملة ولا بد من الإشارة إلى أن قانون

المالكين والمستأجرين يسري كقاعدة عامة على جميع العقارات في مختلف أنحاء المملكة إلا ما تم إستثنائه [١]

ب- وجود عقد ايجار:

كما سبق وبينا عرفت المادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ الإيجار.

وأكثر مصادر الحقوق الشخصية من حيث إيجاد هذه الحقوق في حياة الأفراد هو العقد، فالعقد مصدر للأكثرية العظمى من الحقوق الشخصية التي توجدبين الناس ، ويتم خلقها في ما بين الأفراد أثناء ممارستهم لشؤون حياتهم التي يعيشونها ويلزم فيها إجراء المبادلات بوصفه شرطاً لإستمرار الحياة وتطورها[٢].

ويشترط لتطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين أن يكون الإنتفاع بموجب عقد إيجار، وعقد الإيجار " هو من عقود المعاوضة، لأن المؤجر يأخذ عوضاً عن إنتفاع المستأجر بالشيء المؤجر وهو الأجرة[٣].

وعليه يخرج من نطاق تطبيق هذا القانون العقار الذي يتم الإنتفاع فيه بموجب عقد إيجار باطل أو صوري، أو بموجب عقد إعارة بنص المادة ٧٦٠ من القانون المدني الأردني ، أو إذا كان المنتفع غاصباً، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن حق الإيجاره هو حق شخصي ينشأ عن عقد

---

[١] شوشاري ، صلاح الدين مصدر سابق صفحة ٨١

[٢] المحاسنة، محمد يحيى، مدى كفاية نظام مشروعية العقد في القانون المقارن بحث منشور فيه مجلة الحقوق عمان ، ص ١٧٦

[٣] السنهوري، عبدالرزاق أحمد(١٩٥٢)، الوسيط في شرح القانون المدني (٦) العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية ، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة صفة ٤

الإيجار ويكون المقصود بالحق في الإجارة كأحد مقومات المحل التجاري هو حق صاحب المتجر المستأجر في الإنتفاع بالمكان المؤجر الذي يزاول فيه تجارته[١].

الإنتفاع حق عيني بإستعمال وإستغلال عين تخص الغير [٢] ، والإيجار عقد يمنح المستأجر منفعة المأجور وعليه فإن كل من حق المنتفع وحق المتسأجر يرد على منفعة شيء وعلى الرغم من هذا التشابه فأنهما يختلفان في عدة امور منها :-

أ- أن حق المستأجر حق شخصي ، بينما حق المنتفع حق عيني .

ب- يكون حق المستأجر دائماً بعوض ، في حين أن حق المنتفع قد يكون بغير عوض

ج- إن مصدر حق المستأجر هو دائما العقد ، في حين أن مصدر حق المنتفع هو أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينيه .

د- الأصل أن حق المستأجر لا ينقضي بوفاته ، في حين إن حق المنتفع حتماً بوفاته [٣]

---

[١] - خلف، محمد(١٩٩٨) ، إيجار وبيع المحل التجاري والتنازل عن المحال التجارية والصناعية والمهنية، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى ص٢١

[٢] ٢- مرقص ، سليمان (١٩٨٥) ، عقد الإيجار دار النشر للجامعات المصرية ، القاهرة ص٣٧

[٣] نفس المصدر السابق ص٤٠

ثانياً: نطاق التطبيق القانوني لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني وسريانه من حيث الأشخاص.

من مدلول الإسم الذي وضعه المشرع لتسمية قانون المالكين والمستأجرين ، شـــاملاً هـــذا الأشخاص الطبيعين أو المعنويين، ، مع وضعه لبعض القيود على الأجانب، ولا بد من الإشارة إلى التعديل في مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمـــستأجرين لعـــام ٢٠٠٨، والـــذي بحسب المادة الثانية منه بالفقرة الثانية قام بإلغاء إسمه وعدّله بالإسم التالي (قانون إيجار العقار لسنة ١٩٩٤) ، إلا أنه وبحسب هذا التعديل نرى من وجهة نظرنا بأن المشرع قد أفلح بـــإطلاق هذه التسمية على هذا التعديل، لأن هناك كثيراً من المستأجرين كانوا يدعون بأن المشرع على أثر التسمية السابقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لـــسنة ١٩٩٤ بـــصيغته المعدّلـــة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعـــام ٢٠٠٨ وما سبقه من قوانين، كان جل إهتمامه بالمؤجر(المالك) حيث إن إسم القانون إبتدأ بالمالكين ثـــم المستأجرين، إلا إن هذا التعديل رفض عند إقرار مشروع القانون.

وهنا وفي نطاق التطبيق سوف نتعرض لهؤلاء الأشخاص وهم بالترتيب أولاً المؤجرين، ثانياً المستأجرين.

أولاً :المؤجرين.

نتناول في دراستنا بيان من هم الأشخاص الذين تعود عليهم هذه الصفة القانونية لممارسة هذا الحق القانوني:

١-المالك: عرفت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين

والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ المالك بأنه "من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار، أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار، وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي" فيكون في هذه المادة مفهوم المالك بأنه الشخص الذي يتمتع بحق تأجير العقار، وليس فقط من له سلطة مباشرة على الشيء تخوله إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه[1]

فالمالك – هو من يملك العقار عيناً ومنفعة، ويتمتع بسلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف، حيث أنه يفقد حقه بتأجير العقار إذا كان قد منح المنفعة لشخص آخر مثل المستأجر.

٢–الشخص الذي يملك حق التصرف فيما يؤجره.

وهو من يملك حق الإنتفاع بالشيء يعني من له حق عيني أو شخصي على الشيء يخوله الإنتفاع به، وعرف حق الانتفاع بالمادة (١٢٠٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ المادة (١٢٠٥) " الإنتفاع حق عيني للمنتفع بإستعمال عين تخص الغير وإستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع" كما جاء في المادة (١٢٠٦) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ يكسب حق الإنتفاع بالعقد، أو بالوصية أو بمرور الزمان.

---

[1] - حداد، حمزة(١٩٨٢)، علاقة المؤجر بالمستأجر من الوجهة القانونية، دار الشعب ، عمان ص ١٤

وبصدد قرار لمحكمة التمييز جاء فيه أن القانون لا يشترط لصحة عقد الايجار أن يكون المؤجر مالكاً للمنفعة حين العقد، وعليه فلا يتوجب على من يطالب بالأجرة أن يثبت ملكيته للمأجور، وانما عليه أن يثبت أن المدعى عليه قد استأجر العقار منه متعهداً بدفع الأجرة .[١]

٣-الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار.

في الشيوع يكون بامكان أي شريك أن يؤجر حصته الشائعة، حيث نستنتج هذا الحكم من المادة (١/١٠٣١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ فقد نصت على أنه (لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف يشاء دون اذن من باقي شركائه بشرط الا يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء).

وهناك نص المادة (١/١٠٣٤) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ والتي تنص على أنه (يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة).

أما المادة (١٢٠٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦[٢] والتي اعتبرت الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاثة سنوات من أعمال الإدارة فقد أكد المشرع الأردني هذا الحكم في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ، عندما اعتبر الشريك الذي يملك ما يزيد عن نصف العقار مالكاً، أي يجوز له أن يؤجر العقار كله.

٤-الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار.

---

[١] تمييز حقوق منشور في مجلة نقابة المحامين ٥٣\١٨٣ عدد٣ سنة ٢٠٠٠)ص ١٥٢.

[٢] - المادة (١٢٠٥) " الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وان لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع" كما جاء في المادة (١٢٠٦) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ يكسب حق الانتفاع بالعقد، أو بالوصية أو بمرور الزمان.

خروجاً عن الأصل لحالات وظروف معينة هناك أشخاص يثبت لهم هذا الحق وهم.

أ.الولي : في حالة إذا ما كان المالك قاصر قامت عليه الولاية، ويكون الحق للأب أو الجد الصحيح تأجير مال القاصر للغير بشرط أن يكون تصرفهما بمثل القيمة أو بغبن يسير، وهنا نود أن نشير إلى أن الولاية كالأهلية يشترط توافرها عند إبرام العقد[١].

ب.الوصي : في حالة عدم وجود الأب تثبت الولاية على القاصر لوصي الأب، وإذا لم يوجد الجد الصحيح تثبت الولاية لوصي الجد، وفي حالة عدم الوجود تثبت الوصية للمحكمة وتكون المدة التي يحق له التأجير فيها لا تتجاوز ثلاثة سنوات حسب نص المادة (١٢٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

ج. الوكيل : يخول له تأجير مال الموكل للغير لمدة لا تتجاوز ثلاثة سنوات حال حصوله على وكالة بلفظ عام حسب المادة (٨٣٧) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦[٢]، أما إذا أراد فترة أطول فعليه الحصول على وكالة خاصة بذلك بحسب المادة (٨٣٨) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦[٣]،وقد أشارة محكمة التمييز في قرار لها بأن (أجارة الوكيل العرفي لا تعد إجارة صحيحة) [٤] .

د. وكيل التفليسة: وهو الشخص الذي تختاره المحكمة لإدارة أموال التاجر المفلس ويكون عمله بمثابة الوكيل عن المفلس وجماعة الدائنين ولمدة لا تتجاوز ثلاثة سنوات.

---

[١] - مرقس، سليمان، (١٩٩٣) الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة المجلد الثاني ، دار النشر للجامعات المصرية ، ص ٢٠٤

[٢] - المادة (٨٣٧) من القانون المدني الأردني إذا كانت الوكالة بلفظ عام لم يقترن بما يوضح المقصود منه فلا تخول الوكيل إلا أعمال الإدارة والحفظ.

[٣] - المادة (٨٣٨) كل عمل ليس من أعمال الإدارة والحفظ يتوجب توكيلاً خاصاً محدداً لنوع العمل وما ستلزمه الوكالة فيه من تصرفات.

[٤] - تميز حقوق منشور في مجلة نقابة المحامين رقم (٩٣/١٥٥١) ١٩٩٤ ص٢٩٨٦

٥-الشخص الذي إنتقلت إليه ملكية العقار من المالك الأصلي.

يجوز للشخص الذي تنتقل إليه ملكية العقار المأجور وبأي سبب من أسباب كسب الملكية، مثل العقد الناقل للملكية، والوصية، والميراث، أن يحل محل المالك الأصلي في عقد الإيجار ويكون المؤجر.

نطاق التطبيق القانوني لعقد الايجار الصادر من غير المالك.

في حالة صدور عقد إيجار من شخص غير المالك مثل الفضولي الذي لا يتمتع بحق التأجير، فان عقد الإيجار يكون موقوفاً على إجازة المالك، ويعتبر عقد الإيجار باطل إذا لم يجيزه المالك. [١]

ثانياً: المستأجرين.

عرفت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ المستأجر بأنه " الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة" أي أن المستأجر هو الشخص الذي يكون طرفاً في عقد الإيجار ويكون له الحق في الإنتفاع بالعقار مقابل أجرة معينة، ولا يعد مستأجراً للعقار من يتولى دفع الأجرة نيابة عن المستأجر دون أن يكون طرفاً في العقد كما أنه لا يعد مستأجراً من شغل العقار بموافقة المالك بدون عوض، ولا يعد من قبيل المستأجرين أولاد المستأجر إلا إذا ذكر في عقد الإيجار (فلان وأولاده) وإنما هم بحكم التابعين للمستأجر، والزوجة كذلك إلا أنه يعد مستأجراً من انتقلت إليه حقوق الإجارة وفقاً للمادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدّلة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠

---

[١] ـانظر نص المادة (١٧١) من القانون المدني الأردني التي تنص على (يكون التصرف موقوف النفاذ على الإجازة إذا صدر من فضولي في ماله غيره أو من مالك في مال له تعلق به حق الغير أو من ناقص الأهلية في ماله وكان تصرفا دائرا بين النفع والضرر أو من مكره أو إذا نص القانون على ذلك) .

والمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ والتي تنص على حقوق الاجـــارة كالتالي:

أ–تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن تنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجه وتنقطع حقوق الزوجـــة في الإيجارة عند زواجها من زوج آخر.

ب–ينتقل حق الإستمرار في أشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو إنفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور.

وتنص الفقره أ من المادة السابعه آنفة الذكر بين الأشخاص الذين تنتقل إليهم حقوق الإيجـــاره بعد وفاة المستأجر وقد ميزة بين نوعين من الإيجاره .

النوع الأول : الإيجاره لغايات السكن ففي هذه الإيجاره ينتقل الحق في الإنتفاع بالمأجور إلى أفراد أسرته الذين يقيمون معه في العقار عند وفاته ، سواء كانو من ورثتة أم لآ ، وسواء أكانو من أقاربه بالمفهوم المحدد في القانون المدني مثل أصوله وفروعه .

النوع الثاني : الإيجاره لغير غايات السكن ، وفي هذه الحاله تنتقل حقوق الإيجاره إلى زوج المستأجر وفروعة بشرط أن يكونوا من ورثته الشرعين (وتعبير الزوج هنا يـــشمل زوجـــات المستأجر أذا كن أكثر من واحدة كما يشمل الزوج إذا كان عقد الإيجاره مبرما مع الزوجه وليس مع الزوج) (١)

---

(١) ـ حمزه ، حداد مرجع سابق ص٥٧ـ ٥٨

أما الفقرة ب من المادة السابعه فقد منحة الزوجة حق الإستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إذا وجدو معها كمستأجرين أصلين في حالة صدور حكم بطلاق تعسفي أو إنفصال كنسي .

ثالثاً: نطاق التطبيق القانوني من حيث الزمان.

في عقود الإيجار السابقة على التعديل لقانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ كان المشرع يتولى بنفسه تنظيم وتعديل عقود الإيجار وتحديد آثارها بعد إصداره للقوانين الإستثنائية، وبناءً على ذلك فان عقود الإيجار المبرمة في ظل القوانين الملغاة واستمرت آثارها في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ تكون خاضعة له بموجب الأثر الفوري له، وبهذا اختلف تكييف العقد ، حيث كان من المراكز القانونية التي يتم تحديد آثارها بإتفاق الأطراف، وعليه فإن عقود الإيجار المبرمة في ظل قانون قديم واستمرت آثارها في ظل قانون جديد تكون خاضعة للقانون الجديد بموجب الأثر الفوري له [1].

وتطبق على عقود الإيجار الأحكام القانونية الواردة في القانون المدني رقم(٤٣) لسنة ١٩٧٦ في المواد (٦٥٨-٧٥٩) من حيث القانون الواجب التطبيق ويحدد التطبيق القانوني على العقود من حيث الزمان بحسب نص الماده الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم٣٠ لسنة ٢٠٠٠ النافذ حاليا .

[1] - العبيدي، علي هادي (٢٠٠٥) ،شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء أحكام قضاء محكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، ص٢٤

الفصل الثالث

الآثار القانونية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

تمهيد وتقسيم

تظهر عند القيام بأنفاذ القوانين دائما آثار ، وتكون هذه الآثار ناتجة عن تعديل جديد بحيث لم يتكيف الأفراد على معطيات هذا التعديل ضمن مصالحهم ووجهات نظرهم المختلفة لهذا قسم هذا الفصل الى مبحثين الأول في دراسة الآثار القانونية الحقيقية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، والمبحث الثاني في الآثار المفتعلة لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار .

المبحث الأول

الآثار القانونية الحقيقية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

تم تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب تكون كالتالي :- .

المطلب الأول

مدى كفاية تطبيق قاعدة إلغاء الإمتداد القانوني لعقد الايجار

بادر المشرع الأردني في عام (١٩٨٢) إلى إصدار قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ الذي ألغي بموجبه القانون القديم رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وقد تم إقرار هذا القانون بموجب القانون الدائم رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، وهو القانون النافذ حالياً، وقد تميز القانون الأخير بالعديد من المزايا، منها زيادة العقارات المستثناه من الخضوع لقانون المالكين والمستأجرين، وزيادة بدلات الإيجار، وزيادة عدد الحالات التي يجوز فيها طلب إخلاء المأجور، والتخفيف من بعض شروط الإخلاء.

إلا أنه وكنتيجة توصل إليها المشرع الأردني بأن الحلول التي أوجدها في قانون المالكين والمستأجرين الأخير، لم تعد كافية لإصلاح الخلل الحاصل، ولا تشجع الإستثمار، فعلى هذا قام بخطوة ذات رؤية بعيدة الأمد إلى إصدار قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠)

لسنة (٢٠٠٠)، والذي نشر بالجريدة الرسمية، عدد (٤٤٥٣) في ٢٠٠٠/٨/٣١ والـــذي يعتبـــر نافذاً في تاريخ ٢٠٠٠/٩/١.

حيث ألغي بموجبه مبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، وأحل محله مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وهو المبدأ الأصل، الذي يجب أن يطبق على عقد إيجار العقار كغيره من العقود الأخرى.

وتعقيباً على ما تقدم أرى من وجهة نظري كباحث أنه إذا كانت فكرة النظام آنذاك هي التي دفعت المشرع الأردني منذ عام (١٩٥٣) إلى إصدار قانون المالكين والمستأجرين إذ أقـــر حينها الإمتداد القانوني لعقد الإيجار فهذه الفكرة أيضاً هي التي دفعت به فـــي عـــام (٢٠٠٠) بقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة (٢٠٠٠) إلى إلغاء هذا المبدأ والعودة للأصل ذلك لأن فكرة النظام تختلف بإختلاف الظروف والمكان والزمان، "فالقوانين تسن لوضـــع القواعـــد العامة للمجتمع وليس لإنشاء حقوق وإقرارها لصالح فئة دون أخرى، فالمجتمع يتكفـــل بـــالفرد يعمل لنفسه وللمجتمع وإلى أقرب نقطة توافق بينهما"[١].

فمن أهم العوائد الناتجة عن أثر البنية التشريعية على البنية القانونية الحقيقية، هي معرفـــة مدى كفاية القانون عند التطبيق على المكلفين من الأطراف في العلاقة القائمة بينهما، حيـــث أن المشرع يقوم بوضع مظلة تعالج أغلب النواحي القانونية، ويغفل عن وجود بعض النقاط الفرعية التي تخل بالمصالح المشتركة والتي يمكن معالجتها، بحيث لا يترتب بمعالجتها أي أثر ســـلبي على أطراف العلاقة في عقد الإيجار .

---

[١] - الضمور، أحمد خليف(٢٠٠٦) ، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني، البيع، الايجار، قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠دار الثقافة عمان ص ٢٣٢

فمن خلال أثار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار نستخرج مدى كفاية الإلغاء لقاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، فقد نصت المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ على أنه:

أ.للمستأجر أن يستمر في أشغال العقار بموجب هذا القانون بعد إنتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل إتفاق مخالف.

ب.إذا استمر المستأجر في أشغال العقار بموجب هذا القانون بعد إنتهاء مدة عقد إجارته، فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها.

من خلال النصوص السابقة والملغاة يتبين لنا أن القانون قد أعطى للمستأجر الحق بالأخذ بمبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، والذي يعتبر إعتداءً على سلطان الإرادة واختراقاً لمفهوم العقد والإتفاق المسبق خصوصاً في مصلحة المالكين، وضياع ما لهم من حقوق وإمتيازات للتصرف بما يملكون، لأن الأخذ بمبدأ الإمتداد القانوني لعقد الإيجار أعطى للمستأجر الحق في الإستمرار بأشغال المأجور بعد إنتهاء المدة المتفق عليها بالعقد ولم ينتظر أو يعطي فرصة للحصول على تغيير أو تعديل للشروط ولمدة غير محدودة حيث تولد عن هذا الإمتداد إخفاق في عمليات الإستثمار من أجل تأجير العقارات للسكن أو للتجارة، ومنح المستأجر الحق في الإستمرارية في أشغال المأجور لمدة غير محدودة رغم إنتهاء مدة العقد المتفق عليها فيه تعارض لوجهات النظر بخصوص طبيعة الدور الذي يقوم به المشرع في بيان العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر عند إنتهاء مدة العقد.

والمشرع بقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ يقوم بإنشاء علاقة قانونية جديدة بين الطرفين، ذلك أن قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار قد أفضت إلى وضع قانوني أصبح معروف من قبل طرفي عقد الإيجار، وقد كانا يتعاقدان على أساسها وهما يعلمان بأن أي إتفاق في نصوص العقد بشأن المدة يخضع إلى الإمتداد، ويكون الإمتداد بذلك عمل على إخضاع رغبة المؤجر لحاجته الماسة إلى تأجير عقاره، والإستفادة من بدل الإيجار لتسديد الإلتزامات التي ترتبت عليه أثر تملكه لهذا العقار، من حماية، وصيانة، ودفع ضرائب، وهذه العقود كانت تعقد في ظل وجود الإمتداد القانوني، ومصدر هذه العلاقة هو قوة القانون وليس الإتفاق لذا ومن خلال دراستنا في مدى الكفاية للإلغاء القانوني لعقد الإيجار، نجد أن الإمتداد القانوني يؤدي إلى استمرار العلاقة الإيجارية دون إمتداد عقد الإيجار [1].

وهنا تتعارض مصلحة المؤجر مع مصلحة المستأجر، حيث أن المشرع قد غلب مصلحة المستأجر على مصلحة المؤجر صاحب الحق في التصرف بملكه، حيث أن المشرع لم يستخدم في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ أي عبارة تدل على إعطاء الحق للمالك في تمديد عقد الإيجار الأصلي بعد إنتهاء مدته ولو كان له مصلحة في ذلك، وكل ما ذكره بشأن حق المستأجر أن يستمر في أشغال المأجور بعد إنتهاء المدة العقدية، وبهذا إنتقاص من الموازنة ما بين حقوق الطرفين في المعاملة، حيث كانت نية المشرع متوجة لحماية شاغلي العقارات المؤجرة ، ولإيجاد حلول للضغط السكاني والتجاري، استحدث في تلك الفترة السابقة حكماً يقضي بإستمرارية عقود الإيجار وامتدادها حتى في حالة وفاة الشخص المستأجر وتركه للعين المؤجرة بإمتداد مجحف، دون أن يكون مقيد بجيل واحد، أو كون الشخص المبرم

---

[1] - بكر، عصمت عبدا لمجيد، (١٩٨٨) أحكام تخلية المأجور، دار الحرية للطباعة بغداد ص٨ .

لذلك العقد قد فارق الحياة، دون تحديد للمدة الزمنية ولو كان متفق عليها سلفاً، حيث أن أثر العقد يقتصر على أطرافه وعلى الخلف العام مستمد من القانون دون أن يحدد المالك أي شروط تحدد المستفيدين، والمدة الزمنية، لأنها تكون باطلة نتيجة مخالفتها الحق في الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، حيث أن عقود الإيجار التي كانت خاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ لا تنتهي بإنتهاء مدتها المتفق عليها، بل تمتد تلقائياً إلى مدة غير محددة، وتبرز هنا كفاية قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ بإعطاء إمتداد تدريجي محدد بنظام جديد كمهلة تنتهي بنهاية عام ٢٠١٠.

ومن أبرز ملامح الإلغاء لقاعدة الإمتداد القانوني بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ١٩٩٤ بصيغته المعدلة بالقانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ إنه ينهي عقد الإيجار بإنتهاء مدته الأصلية والمتفق عليها بعد إنفاذ هذا القانون بتاريخ ٢٠٠٠/٩/١ حتى إن الإمتداد القانوني قبل النفاذ يكون ملاتحقاً أثناء نفاذ القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ حتى إنتهاء المهلة المعطاة حسب القانون في نهاية عام ٢٠١٠.

وقد كان من الآثار الواقعة على المؤجر سابقاً في ظل قاعدة الإمتداد القانوني، بأنه لا يسمح للمؤجر أن يطالب بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود بعد إنتهاء مدتها المقررة، حيث أن هذا الحق للمؤجر مفقود في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ إلا أنه وفي فترة تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ نجد أن من آثار كفاية هذا القانون أن المؤجر يستطيع أن يبدي رغبته بعدم تجديد العقد بعد إنتهاء الفترة المحددة بالمادة الخامسة فقرة "أ" ما لم يتم إتفاق آخر ما بين الأطراف .

ونرى من آثار كفاية الإلغاء القانوني لعقد الإيجار أن هناك حالات إمتداد منحها المشرع بظل القوانين القديمة قيامها غير ضروري ، لمن يستفيد من الإمتداد لأن العقار ذو أجرة ضئيلة ولا يؤثر على مستوى دخل المستفيد من المستأجرين مجبراً المالك على إستغلاله لحق إعطـــاه إياه القانون كمن يكون مستأجر لمستودع في منطقة مركزية حساسة، حتى أنه لا يستفيد منـــه، ويدفع بدل أجرة ضئيلة، حتى لا يستفيد منه أحد ويقوم بمنافسته بعمله ولم ينظر أو يتمعن بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم بأنه لا يؤمن أحدكم حتى يحب لأخيه ما يحبه لنفسه.

المطلب الثاني : آثار إنخفاض قيمة بدل الإيجار وبقاء المستأجر بالمأجور بفترة الإمتداد القانوني.

إذا ما أردنا رؤية الآثار القانونية الحقيقية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، نتمعن في عقد الإيجار بفترة تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ حيث نـــرى سعة حجم آثاره السلبية بالمنازعات الدائرة ما بين الأطراف ومحور سببها الأصلي والأول هو الإنخفاض الهائل في قيمة بدل الإيجار أثناء فترة تطبيق الإمتداد القانوني لعقد الإيجـــار، بعـــد إنتهاء مدة الإيجارة المتفق عليها بين الأطراف، والأثر السلبي الثاني هو بقاء المـــستأجر فـــي العقار بقوة القانون لا بإرادة المؤجر حيث أن عقد الإيجار عقد محدد، والعقد المحدد هو العقـــد الذي يتحدد فيه وقت إنعقاده، مقدار الأداء الذي يحققه كل من المتعاقدين[1].

ولأن عقد الإيجار بالأصل عقد محدد وبنهاية مدته يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء العقار المؤجر، حيث أنه من عقود المدة(العقود المستمرة التنفيذ) وهو الذي تنفذ فيه الإلتزامات بأداءات

[1] - شوشاري ، صلاح الدين، مصدر سابق ص ١٨

مستمرة، أي يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً، بحيث يتوقف على هذا العنصر تحديد مقدار محـــل الإلتزام[١].

ففي حالة إذا ما كان بدل الإيجار غير متناسب مع بدل المثل سواء بالزيادة أو بالنقصان أو عدم الإتفاق على التجديد للمدة، الأصل أن يكون من حق المالك طلب الإخلاء في حين أن هـــذا الأصل لم يكن موجوداً ومعمولاً به بالنسبة لعقود الإيجار المعدة للإنتفاع بالسكن أو بالتجـــارة، وكان ذلك بسبب وجود قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، والتي نص عليها قانون المـــالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ رغماً عن إرادة المؤجرين بنص المادة الخامسة منه.

ووجود مثل هذا القانون يؤدي إلى صعوبة بموازنة الحقوق وتطبيقها على جميع الأطراف، فتكون معضله لنوعية التشريع المنظم لقانون المالكين والمستأجرين ودرجه في بيئة آمنة حتى لا يستطيع أي طرف من المالكين والمستأجرين النيل من نزاهته، وبمساهمة المشرع في تطـــوير هذا القانون بإزالة قاعدة الإمتداد القانونية ووضعه لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والذي عمل فيه بشكل تدريجي بإعطاء مهلة قانونية طويلة ومحـــددة لعقـــود الإيجـــار المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ مدتها عشر سنوات، وقام بقطع أي إمتـــداد للعقـــود المبرمـــة بعـــد ٢٠٠٠/٩/١ إلا بإتفاق الأطراف.

ومن ملامح الآثار القانونية التي ساهم فيها قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لـــسنة ٢٠٠٠ بعد نفاذه على العقود المبرمة بعد ٢٠٠٠/٩/١ هو تطبيق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وهي من أسمى القواعد القانونية التي تعمل على تفعيل روح القانون لا شكله المتمثل بـــإخراج نصوص استثنائية مثل التمديد، لأنه ومما لا شك فيه قبل نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم

---

[1] - شوشاري صلاح الدين ، مصدر سابق ص ١٨

(٣٠) لسنة ٢٠٠٠ كان هناك خللاً شاب العلاقات الإيجارية والتي كانت مستندة للإمتداد بعدم رضا المؤجرين على هذا الإمتداد، وبرز نتيجة لذلك فرق كبير في تدني قيمة بدل الإيجار، والتي كان متفق عليها أصلاً في مدة العقد الأصلية قبل الإمتداد القانوني لعقود الإيجار ، وما حدث من تطورات للقيمة النقدية، مما أدى إلى إنخفاض في عوائد النقود التي كان متفق على دفعها أثناء فترة إنعقاد العقد للمالك .

(وينتج عن إنخفاض قيمة البدل، أن المنفعة المستوفاة تصبح دون مقابل في جانب كبير منها لأن هذا الجانب حقيقه غير مغطى ببدل كاف يدفع للمؤجر، فيحصل بالتالي الخلل أو الإختلال الفادح بين الأداءات و بالتالي عدم الرضا عن علاقة الإيجار من قبل المؤجر، وينتج عن هذا كله خلل يطيح بالأساس الذي يستند إليه القانون الخاص برمته، وهو التعادل فيما بين أداءات أطراف المبادلات في إطار العقد، وعدم السماح بالإثراء على حساب الغير دون سبب[1].)

لهذا نرى أهمية قصوى، وأثر بناء أحقه المشرع للمؤجر في المادة الخامسة من الفقرة (ب) في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت على:

(أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليها) .

ومما لا شك فيه أن هذا الأثر القانوني المميز جاء كتتويج لإلغاء قاعدة الإمتداد لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ فقرة (ب) من المادة الخامسة.

أما ما نراه من أثر تدريجي لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ فقد إنحصر في المادة الخامسة بالفقرة (أ) والتي

---

[1] - محاسنة ، تكيف البدل أثناء فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، بحث منشور في مجلة دراسات ، الجامعة الأردنية (٢٠٠٠) مجلد ٢٧ ص ٢٠

جاء فيها : على الرغم من أي إتفاق مخالف يحق الإستمرار في أشغال العقار المـأجور، بعـد إنتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السـارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في ٢٠١٠/١٢/٣١ ما لم يتم إتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

لهذا فإن آثار الحقوق الناتجة عن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجـار مـن خـلال العلاقة التي تم إقرارها بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ إعادة منفعة الملك لصاحبها المؤجر، بعدما كانت في ذمة المستأجر ، ومعارضة في استعمالها بحسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ ، وستصبح كذلك في حالة نفاذ مشروع القـانون المقترح لعام ٢٠٠٨ ، وإذا ما أخذنا هذا القانون وحسب ما تضمنه من تعديلات فإننا نلاحظ بأن المشرع قد أخذ وكما ذكرنا سابقاً تارة على عاتقة حماية المستأجر وتارة أخرى يسلخها عنـه، فالخوف على صحة وسلامة التشريع يجب أن يبقى قائماً إلى أن يحقق أكبر قدر ممكـن مـن العدالة بين المواطنين، ليشعر المواطن بالأمان وأن حقوقه مضمونه بالقانون، ودون المـساس بحالة الإستقرار التي تعيشها[1].

وما قام به استثناء على القواعد العامة في محاولة منه لحماية المستأجر، دون حماية المؤجر حيث استمر المشرع بحماية المستأجر لفترة تجاوز الخمسين عام وكذلك خلال فترة نفاذ قـانون المالكين والمستأجرين رقم(٣٠) لسنة ٢٠٠٠ باعطاءة مهلة زمنية لتصويب أوضاعه القانونية ومصالحه على حساب المؤجر.

---

[1] - الضمور، مصدر سابق، ص٢٣٢

حتى أن المشرع ، من خلال تعامله مع البدل بالزيادة بحكم القانون، فأنه يقرر زيادة البدل محاولاً الوصول إلى المعادلة في بدلات الإيجار حتى عام ١٩٧٥ يقرر الزيادة بحكم عام يشمل كل العقارات مع اختلاف ظروفها، ومقدار الأجر المسمى لكل منها، مع ما ينتج عن ذلك من نقصان أو زيادة على الأجرة بحسب نص المادة ١٧ من قانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠[1].

إلا أن النظر في مثل هذه العقود والزيادة ببدل الإيجار أو إنقاصه بات قديماً، حيث لم يتبقى للمهلة المضروبة بعشرة سنوات إلا ما يقارب السنة ، فقد كان الأجدى على المشرع معالجة الأمور بطريقة أيسر وذلك بدفع الأجور إلى الحد المعقول ، أو ما يسمى ببدل المثل من خلال التطبيق الفعلي لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ و إلغاء الإمتداد القانوني، يكون دور المستأجرين بالحصول على سكن مناسب لهم و هناك تناسب في قيمة بدل المثل في الأجور تبعاً للعرض والطلب ، مما يؤدي إلى عدم الجشع في طلب أجور مبالغ فيها ولا بالعودة لنقطة الصفر في تطبيق مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨.

وهكذا يمكن القول أن مثل هذا التطبيق لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ بإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار يعتبر كفيلا بالمحافظة على حقوق الأطراف بحالة ارتفاع قيمة بدل المثل أو انخفاضه مع مرور الزمن، ويتم تجنب استغلال المؤجرين أو المستأجرين للحريات التعاقدية في عقود الإيجار، وذلك بالإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار.

فقد بين قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ كيفية التعامل مع عقود الإيجار القديمة، والتي سبقت نفاذ القانون في ٢٠٠٠/٩/١، والعقود الجديدة التي نظمت بعد

---

[1] -نص المادة ١٧ (على مجلس الوزراء ان ينظر في زيادة بدلات الايجار أو انقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعداله والصالح العام ، وذلك مره او اكثر كل خمس سنوات اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون .

نفاذ القانون، حيث أصبح القارئ لهذه النصوص يعرف مدى تأثير تنفيذ قاعدة الإلغاء القانوني ومعالجتها آثار إنخفاض قيمة البدل وتحديد مدة بقاء المستأجر بالمأجور.

وبتغير الحاجة وتطور الفكر تظهر قاعدة قانونية إستجابة لظروف معينة تلغي القديمة والتي لم تعد تقدم حلا حسب تطور الحياة وأساليبها لأن المنطق يلعب دوره كشرط في إحقاق المبدأ القاضي بإلغاء الإمتداد القانوني لعقد الإيجار.

ومن المؤكد والمفيد الإشارة إلى خطاب العرش[١] الذي تفضل جلالة الملك عبدالله الثاني في إلقائه بإفتتاح مجلس الأمة للدورة الخامسة عشر، مما يعطينا فكرة عما بينه بعد النظر لدى جلالته بالقيام بإجراء حوار ايجابي للخروج بحلول عملية تراعي تحقيق الأمن الإجتماعي، والعدالة ومصالح الجميع من مالكين ومستأجرين.

إن ما يوصيه لنا هذا التوجه الملكي ما هو إلا تنبيه يجب أن يؤخذ على محمل الجد لإيجاد حلول تراعي مصالح الأطراف على حد سواء بالأخذ بالأبعاد القانونية والإجتماعية والإقتصادية، والأمن المدني لجميع الفئات دون أي إعاقة أو إساءة للتطور الأردني وحيث أن عقود الإيجار من العقود الرضائية ولا يشترط القانون لإنعقادها شكلاً خاصاً، وأن انعقادها يتم بمجرد أن يتناول طرفا العقد التعبير عن إرادتهما بنية ابرماه دونما حساب أن يكون هناك تغيراً مفاجئاً، أو تعديلاً جائراً، فالإرادة الحرة هي التي تهيمن على جميع مصادر الإلتزامات، وهذه الإرادة تتجلى قوية في العقد، فالمتعاقدان لا يلتزمان إلا بإردتيهما، ولا يلتزم أحد بعقد لم يكن

[1] - خطاب العرش السامي الذي قام جلالة الملك عبدالله الثاني أبن الحسين بالقائه في الدورة العادية الاولى لمجلس النواب الخامس عشر في مجلس الامة

طرفا فيه، وإن كان إلتزامه مبنياً على إرادة غير إرادته، كما لا يكتسب أحد حقا من عقد لم يشترك فيه[1].

فإذا أخذ المشرع بهذا التعديل المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ فإنه يعود بغبن كبير على مالك العقار وأثر بالغ الضرر يتحقق من خلال نص المادة الخامسة[2] منه.

---

[1] - السنهوري، ، نظرية العقد مصدر سابق ، فقرة ٩٧ ص٩٩

[2] - انظر نص المادة الخامسة من مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨.، أولاً : بالغاء نص الفقرتين (أ) و (ب) الواردتين فيها والاستعاضة عنهما بما يلي ١- على الرغم من اي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الايجاره العقديه وفقا لاحكام العقد وشروطه على ان تنتهي هذه العقود وفق الاحكام التاليه ١- عقود الايجاره التي بداء سريان مفعولها قبل تاريخ ١٩٨٤/١/١ ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١ ٢- عقود الايجارة التي بدء سريان مفعولها خلال المده الواقعه ما بين تاريخ ١٩٨٤/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ ينتهي مفعولها بمظي مدة ٣٠ سنه اعتبار من تاريخ البدء في سريان مفعولها ، وعلى ألا تتجاوز هذه المده في كل الاحوال تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ ب_ ١_ على الرغم من اي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد ايجاره مبرم بعد تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٣ الاستمرار في اشغال الماجور وفقا لاحكام القعد وشروطه لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات اذا كان العقد لغايات السكن ولمدة لا تقل عن خمس سنوات اذا كان القعد لغايات اخرى .٢- لا تسري احكام البند واحد من هذة الفقره على عقود الايجاره المبرمه مع مستاجرين غير اردنين او عقود اجارة الشقق المفروشه . ثانيا : باضافة عبرارة (التي استاجره قبل تاريخ ٢٠٠/٨/٣١) بعد عبارة (اذا ترك المستأجر المأجور) الوارده في مطلع البند خمسه من الفقره ج الوارده في ثالثا : بالغاء البند عشره من الفقره ج الوارده فيه . رابعا : بضافة الفقرة د اليها بالنص التالي ....

المطلب الثالث: التراضي بفترة إلغاء قاعدة الإمتداد والمحاكم المسؤولة عن آلية التطبيق.

من أهم الآثار التي سوف تنتج في حالة إنفاذ مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨، هو عدم وجود التراضي، لأن الأصل في العقود أنها عقود تنعقد بالإيجاب والقبول، وذلك بتطابق الإرادة على ماهية العقد، والحقيقة هي أن قوام العقد الإرادات (التراضي) وتخلف الإرادة والرضا من إحدى طرفي العقد يحيل الأمر إلى ما سوى العقد، وقد بين الفقه أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنتهاء العقد لا يستند إلى عقد، وإنما إلى القانون نفسه[١]

هذا بخصوص المسائل الجوهرية أما المسائل التفصيلية الثانوية، فان القانون لم يشير اعتبار وجوب الإتفاق عليها لغرض انعقاد العقد، ولكن لو انصرفت فيه نية الطرفين إلى اعتبار بعض المسائل عناصرا داخله في الإتفاق، ففي هذه الحالة يجب أن يحصل الإتفاق عليها وإلا العقد لا ينعقد[٢]إن الإرادة قد تكون موجودة ولكنها لا تطابق مع الإرادة الأولى المقابلة فلا يحصل الرضا ، فالإرادة شرط للتراضي ولكن قد لا يحصل التراضي بالرغم من توفر الإرادة لأن الرضا هو توافق إرادتين .

حيث تتجه هذه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني، وقد كان التراضي بالأصل ينصب على المدة الزمنية لعقد الإيجار وإمتناع المؤجر عن إبداء رضائه صراحة أو دلالة لا يخلق من العدم وجود ، لأن نقيض حالة الإلغاء للقاعدة القانونية هو الإمتداد، وهذا ما خرج به المشرع جراء

---

1 - نقلا عن المحاسنة – انظر في ذلك العدوي ، جلال رسالة غير مطبوعة في الاجبار القانوني على المعاوضة ، فقر١٤٠ ، ص١٣٩ الذي اشار الى Desire في د اللوز في سنة ١٩٥٤ ص ١٦٣ من قسم الفقه في بيان الطبيعة القانونيه لحق المستاجر في البقاء في العين المؤجره بعد انقضاء مدة العقد مصدر سابق ص ٢١-٢٢

2 - - توفيق ، حسن فرج ١٩٧٥ ، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية القاهرة ، ص٧٢

تعديلات جديدة تسمى بمشروع مقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨، حيث أنه أعطى نوع من الإمتداد ولو أنه محدود الأجل، إلا أنه ذو أمد بعيد[١].

ولهذا تصبح الروابط القانونية مضطربة،ولئن كان هناك اعتراض على هذا المشروع، أو سكوت فأولى أن تكون دلالته الرفض لا القبول، لأن أصل التراضي كان منصب على إتفاق محدود ضمن نصوص قانونية لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، ثابتة دون التكهن من قبل المالك بإجراء أو تعديلات، وإعطاء تمديدات من قبل المشرع.

وعلى الرغم من أن مدة المهلة (العشر سنوات) التي منحها المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ليست بقليلة ومن شأنها أن تلحق الضرر بالمؤجر "وكذلك فان الزيادات التي فرضها المشرع على العقود القديمة لا تساوي حقيقة الأجرة التي من المفروض أن تترتب مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة[٢]، وفوق ذلك قام المشرع بإعطاء إمتداد على الإمتداد السابق أو المهلة المعطاة بقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، ومن أبرز الآثار القانونية التي نتجت من خلال القوانين الملغاة للمالكين والمستأجرين، والتي كانت تعطي الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، وأثار مشروع القانون المقترح لعام ٢٠٠٨ إن التطبيق السابق لقاعدة الإمتداد القانوني قد إنطوى على خرق فاضح لأحكام القانون ولمبادئ الدستور، حيث جاء بنص المادة (١١) من الدستور الأردني على أنه " لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعينه القانون، والتي وضعت أصلا لحماية حقوق

١- أنظر نصوص مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ المادة الخامسة وفقراتها في هامش ص ٥٢ من هذا البحث .

2 - الضمور، احمد خليف، مصدر سابق ص ٢٣٢

الناس وكفلت لمالك العقار في المملكة حق ملكيته لهذا العقار والإنتفاع فيه بأي شكل ما دام هذا الإنتفاع لا يخالف نصوص القوانين والتعليمات".

وإنني كباحث أجد أن نصوص مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨، فيه إعادة أخرى لقاعدة الإمتداد والتي فيها خروج على أحكام القانون والدستور، ونصوص أحكام القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لعام ١٩٧٦ بنص المادة (٢/١٠٢٠) والتي تنص "ولا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة أو في مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون . حيث أن الأصل أن يكون العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز تغليب إرادة أحد الأطراف على الثانية جبراً، ودون تراضي بحسب ما رتب المشرع في المشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ أو ما نفذ في القوانين الملغاة سابقا.

وهناك آثار سوف تنتج عن المهل القانونية المعطاة للمستأجرين، بحسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، ومشروع القانون المقترح لعام ٢٠٠٨ وأي المحاكم المسؤولة عن آلية التطبيق حيث أن المشرع قام بإعطاء فترات متلاحقة للمستأجرين كمهلة لتصويب أوضاعهم ابقت على الإمتداد القانوني بالنسبة للعقود التي أبرمت قبل نفاذ القانون المعدّل لغاية ٢٠١٠/١٢/٣١ ما لم يتم إتفاق بين الأطراف على خلاف ذلك، وجاء مشروع القانون المقترح يعطي تمديد لفترات حسب تواريخ التأجير.

وعند البحث عن آلية تطبيق قاعدة الإلغاء، نجدها وبحسب نصوص القانون المدني وقانون محاكم الصلح، أن المحكمة صاحبة الإختصاص في نظر قضايا المالكين والمستأجرين قد تكون محكمة الصلح أو البداية، كلاً يتحدد حسب قيمة بدل الإيجار السنوي، فقد جاء بنص المادة (٨/٤) من القانون المعدل لقانون محاكم الصلح رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٨ على أنه لقضاة الصلح

النظر في دعاوى فسخ عقد إيجار العقار، ودعاوى إخلاء المأجور إذا كان بدل الإيجار السنوي لا يزيد على سبعة آلاف دينار، وفي هذه الحالة يكون قاضي الصلح مختصا بالنظر في المطالبة بالأجور المترتبة على ذلك المأجور، مهما بلغت قيمتها.

أما إذا كانت قيمة الدعوى تزيد على سبعة آلاف دينار فإنها تكون من إختصاص محكمة البداية.

كما أنه قد جاء بنص المادة (١٣/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ على أنه "بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء صاحبة إختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء مهما بلغت قيمة الأجور المتخلفة"، وقد جاء في مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ في المادة (٦/ج) " على الرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء أو دعوى منع المعارضة صاحبة إختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة أو بالتعويض المستحق وذلك مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء أو دعوى منع المعارضة في منفعة العقار مهما بلغت قيمة الأجور أو التعويض المطالب به".

وقد وفق المشرع في صياغته هذا النص لأنه جاء شامل لعدة اشكاليات جمعت في هذه المادة المعدلة بالمشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ فعلى سبيل المثال لو اقيمت دعوى أمام محكمة صلح نظرا لأن بدل الإيجار لا يتجاوز (٧٠٠٠) دينار، هنا يجوز للمؤجر أن يطلب من نفس المحكمة الحكم له بالأجور المستحقة لاحقا أو طلب التعويض عن ذلك حتى لو تجاوز المبلغ (٧٠٠٠) دينار أي عن الحد الصلحي لهذه المحكمة.

ولو أنه أقيمت دعوى إخلاء المأجور أمام محكمة البداية لأن بدل الإيجار أكثر من (٧٠٠٠) دينار هنا يجوز أيضا أن يطلب من المحكمة الحكم له بالأجور المستحقة، ولو كانت تقل عن (٧٠٠٠) دينار.

المطلب الرابع : آثار عملية الإمتداد ومعيقات التقاضي لقاعدة الإمتداد القانوني.

من الآثار القانونية والتي لا يحمد عقباها، إن أي عملية تأجيل، أو تعديل للقانون الحالي، مثل ما هو مقترح لمشروع قانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ لأن يكون حلا للمشكلة، بل هو إمتداداً لها، وطرحها مستقبلاً أو تأجيلها سوف يزيد من حجمها، وهذا ليس حلاً، فالحلول كما أرى قد قدمت تدريجياً، ومسبقا عبر قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والنافذ حاليا.

لأنه بالتطبيق الكامل له سوف نصل إلى مرحلة وزمن لا نتحدث فيه عن مشكلة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، والتي ساعد على إيجادها المشرع مسبقا في القوانين السابقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، وسوف يوجدها في مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين عام ٢٠٠٨، إذا ما تم إنفاذه حيث إن المشكلة قد حلت بأن وصل المشرع إلى إعطاء الأطراف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وهذا حل جذري لعقود حديثة ومواكبة لأي ظروف تنشأ مستقبلا حيث أن كل ما ارتضاه الملتزم دينا في ذمته يكون صحيحا وينتج آثاره، لأن إلتزامه إنما بنيي على إرادته، فلا يصح أن نقيد من أثر العقد بدعوى أن هناك غبناً لحق أحد المتعاقدين، ما دام قد إرتضى هنا الغبن[1].

---

[1] - السنهوري، مصدر سابق، نظرية العقد، فقرة ٩٩ ص ١٠٠.

كما يجب التفرقة بإعطاء المدد الزمنية الممنوحه من قبل المشرع بين العقارات المؤجرة لغايات السكن، وتلك المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية.

فهنا يجب مراعاة عنصر العمل التجاري أو الصناعي، في إعطاءه مدة زمنية أطول يتفق عليها أصلا بحيث تتماشى مع مصلحة المستأجر مثل المدارس والمستشفيات والمراكز الثقافية والطبية وغيرها.

كما ينبغي تعديل قانون أصول المحاكمات المدنية بحيث تعطى صلاحيات لقاضي الأمور المستعجلة بالعمل على إخلاء المأجور عند نهاية الفترة المتعاقد عليها على الفور، دون وجود محامي أو أي إجراءات أخرى بعد إبراز عقد الإيجار ، والذي يجب أن يعتبر سنداً تنفيذيا، وهذا ما نص عليه التعديل الأخير من مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ بالمادة (١٩) حيث اعتبر سنداً رسميا قابلاً للتنفيذ بالمطالبة بالأجور المستحقة.

معوقات التقاضي لقاعدة الامتداد القانوني

على صعيد عملية التقاضي هناك معوقات سوف تواجه الأطراف عند إجراء عملية التقاضي، ورفع الدعوى، والتنفيذ، وهذا ما يعمل له حساب من جهة المؤجرين دائما ويؤدي إلى إعاقة عملية الإقتصاد والإستثمار، ومن هذه المعيقات:

أولاً : إرتفاع كلفة التقاضي (الرسوم) والمحامين، حيث أن هذا المعيق يحد من ممارسة إقامة الدعاوى، وطلب الحقوق، وهذا يمس حقوق وحريات الأفراد.

ثانياً : طول فترة إجراءات المحاكمة، حيث أنه لا يوجد قواعد تحدد الزمن لإنجاز إجراءات التقاضي، أو أطراف معروفة ومحددة.

ثالثا : تمتاز دوائر التنفيذ ببطء الإجراءات، وتدني الإنجاز مع كثر القضايا وقلة الكوادر.

رابعا : عدم فاعلية جهاز التنفيذ القضائي في إحضار المطلـوبين، وهنـاك كثيـر مـن الإشكاليات التي تلحق الأضرار بالمالكين جراء ذلك.

كما ينبغي العمل على تشكيل هيئة دائمة لتنظيم قطاع المالكين والمستأجرين تكفـل جميـع الحقوق للأطراف والمستجدات المستقبلية، ويكون لها أثر بالتقليل من الخوض في إشكاليات هذه العقود أمام المحاكم، وأن تنظيم هذه الهيئة يأتي بموجب قانون خاص يوضع وبشكل سريع حتى يكفل حلول جذرية لهذه المشكلة، حيث يكون رئيس الهيئة، وجميع كادرهـا وموظفيهـا مـن أصحاب الإختصاص في مسائل المالكين والمستأجرين، حماية لأي أخطار مستقبلية تؤدي إلـى الإضرار بالأطراف وذلك تماشيا للأوضاع الإقتصادية برفع قيمة الأجور أو خفـضها ضـمن إرتفاع أو إنخفاض الأسعار وطنيا. حيث يكون لهذه الهيئة السرعة في البت فـي أي إشـكالية، وليس كما هو معهود في بطء الإجراءات القضائية، حيث أن تعليل ذلك يرجع لوضع المـشرع كثير من الإختصاصات على كاهل القضاء، وهذا يسهل من العمل القضائي سواء على صـعيد قضايا المالكين والمستأجرين، أو على الإختصاصات الأخرى في المحاكم.

إن الوصول للقبول بتطبيق القانون الحالي (قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لعام ٢٠٠٠) يؤدي إلى توازن مقبول لجميع الأطراف المعنية بعقد الإيجار.

ووصول عقد الإيجار للرضائية هي من الأصول القانونية، وذلك دون إعطاء أي خصوصية أو استثناء ، ومراعاة المستجدات، دون الإخلال بالقواعد العامة.

لأنه بذلك يتم استحداث للبيئة القانونية الصحية للتشريع، والتي تعمل على ضـمان الحقـوق والحاجات لجميع الأطراف بعدالة حتى إننا عند النظر الى القضاء الفرنسي نجده قـد قـضى

بأحكام تؤكد العمل ضمن الشروط المتفق عليها بين الأطراف ومن هذه الأحكام ، قضت محكمة الأستئناف المختلطة الفرنسية بأنه لا يجوز للقاضي بدعوى العدالة أن يلغي شروطاً صــريحة إتفق عليها الطرفان عن حرية وهما مالكان لحقوقهما ، فإن هذه الشروط تقوم مقــام القــانون بالنسبة لهما (٢٧) نوفمبر (١٩١٩) [١].

كما قضت محكمة الإستئناف المختلطة الفرنسية بأن المحاكم لا تملك أن تعــدل بــدعوى العدالة إتفاقاً أبرمه الطرفان عن رضا حر ، أو تزيد شروطاً جديدة ، ولا تملك أن توجب احترام هذا الإتفاق (٣) يونيو (١٨٩٦) [٢].

---

[١] نقلا عن السنهوري ، نظرية العقد فقرة ١٠٠ ـص١٠١

[٢] نقلا عن نفس المصدر السابق فقرة ١٠١ ـ ص١٠١

المبحث الثاني

الآثار المفتعلة لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

تمهيد وتقسيم

في الآونة الأخيرة من الفترة الزمنية الممنوحة لإنتهاء عقود الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، تعالت بعض الأصوات في المجتمع الأردني، خاصة من فئات المستأجرين، تطالب بعودة قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، مستندة في ذلك إلى أن إلغائها فيه تأثير عليهم، لكنها بالأصل غير حقيقية يفتعلونها كحجج يعتقدون أنها قانونية، وخروجاً على مبدأ الرضائية بعد إنتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف، وتقيد المالك بعدم التصرف بملكه بموجب إدعاء أن هذه الآثار سوف تخلق إرباكاً قانونياً، بحلول الموعد المنهي للعقود المبرمة قبل تاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ كما أن هناك إدعاءات بوجود آثار هي بالأصل مفتعلة وغير حقيقية، سوف تؤثر على إيجار المتجر والشركات التجارية، أدى القيام بإفتعالها بخروج مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ كصدى لهذه الأصوات.

وستتم دراسة المواضيع السابقة على شكل مطالب يتضمن الأول منها الاخلال باستقرار الأوضاع القانونية كأثر غير حقيقي ترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني والمطلب الثاني الآثار القانونية المفتعلة وغير الحقيقية التي ترتبت على ايجار المتجر والشركات والمطلب الثالث الاثار المفتعله وغير الحقيقة حول كفاية الزيادات والاجور ، والمطلب الرابع الاثار المفتلعه حول المراكز القانونية .

المطلب الأول : الإخلال بإستقرار الأوضاع القانونيه كأثر غير حقيقي ترتب على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني.

تحتاج المجتمعات إلى وجود قوانين تؤدي في حالة تنفيذها للثبات والإستقرار، لأن هدف تشريع القوانين هو الرغبة في الوصول لهذه النتيجة، لأننا نجد ومن خلال الواقع العملي، والمدة الزمنية الطويلة التي كانت تطبق فيها قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، أن هذا الإمتداد يؤدي إلى صعوبة في وضوح الرؤيا القانونية، الآنية والمستقبلية، للمؤجر في عقد الإيجار، بسبب التعديلات والإمتداد الممنوح للمستأجر، من خلال القوانين الملغاة سابقاً، والقانون المقترح لتعديل قانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ، والتي بمجموعها تؤدي إلى نتيجة مضمونها عدم الثبات والإستقرار للأطراف.

حيث نجد آثار مفتعلة وغير حقيقية يدعى بها المستأجرين على شكل توقعات من الناس، والرأي العام، بمحاولة خلق قانون دون أساس يدعي أن الثبات والإستقرار يأتي من خلال فرض إبقاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار على المؤجر، تنفيذاً لرغبة المستأجرين الذاتية، وغير مهتمين بالرجوع إلى القواعد العامة للقوانين، والتي لا تبيح إنعقاد أو تعديل العقد إلا عند التعبير عن إرادتين متطابقتين، حيث أن المشرع الأردني، تأثر في ذلك بالشريعة الإسلامية، فقد إعتنق نظرية الإرادة الظاهرة طارحاً جانباً نظرية الإرادة الباطنة، فالعقد كما تقول المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، لا يتم بمجرد توافق الإرادتين ولكن عند تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين(١).

---

[1] - سلطان، أنور ، مصدر سابق ص٤٥

وجاءت الدعوى للمطالبة بالثبات والإستقرار من قبل المستأجرين عبر مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨، والذي يعطي إمتداد يعود بالغبن والظلم على المؤجر، من خلال إجباره على التمديد بغير رضاه، وتفويت فرص وحقوق قانونية أكسبها له المشرع بالدستور الأردني[1]، والقانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ من خلال النصوص القانونية والتي من خلال تنفيذها تكون محصلة لتنظيم قانوني لا يؤدي إلى التضارب بالمصالح المشتركة للأطراف.

أما الأخذ بمبادئ استثنائية، مثل ما جاء به مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨، والذي يمهد لمصالح خاصة بتعديلاته، سوف ينتج تعارض، والتعارض يعمل على تعقيد الأمور بصورة أكبر، ولا يؤدي إلى الإستقرار والثبات القانوني المطلوب والذي قد عمل على ترسيخه المشرع الأردني من خلال قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠)لسنة ٢٠٠٠، من خلال عملية التدرج بإعطاء مهلة عشرة سنوات تعمل على الثبات والإستقرار عند التطبيق العملي، ويتم حل المعوقات السابقة والتي ترسبت إثر تطبيق القوانين التي سبقت قانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، والذي عمل على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، حيث إن القوانين التي سبقت بمجموعها عملت على منح المستأجرين الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، وبما أن الأصل أن يتجه الأفراد إلى التقدم، والعمل على التخفيف من الإدعاءات بوجود آثار قانونية يتصور من وجهة نظرهم أنها تؤثر في حالة الثبات والإستقرار القانوني لديهم، على ظن منهم أن الثبات والإستقرار حكراً لهم على حساب غيرهم من الأفراد، أمثال المؤجرين والذين يطلبون حقاً لهم، ولو بشكل ضعيف وفردي من المشرع، على أن يفرز ويثبت

---

[1] - انظر نص المادة (١١) من الدستور الأردني

لهم قانون مبسط يتعلق بمعضلة لم يجدو لها حلاً خلال فترة تطبيق القوانين التي أفرزت قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الايجار.

ويتضمن هذا الطلب بشكل بسيط عدم تدخل المشرع في إرادات الأطراف، (لأن العقد قد تم بتوافق إرادتين مستقلتين، ولا يجوز تعديله إلا بتوافق هاتين الإرادتين، فلا يستقل أحد المتعاقدين بتعديله، ولا يجوز للقاضي نفسه، بدعوى اتباع قواعد العدالة، أن يعدله أو يضيف إليه ما ليس منه[١]) ولا نستثني من ذلك ان يتدخل المشرع لإعادة التوازن في العلاقات العقدية كلما إقتضى الأمر ذلك كما في نظرية الظروف او عند التدخل في عقود الإذعان

حتى لا يكون بهذا التدخل من قبل المشرع، عدم وضوح في مجال التطبيق العملي والمستقبلي، وتكون نوعية التشريع، الذي بتطبيقه يعطي حالة الثبات والاستقرار، لبيئة قانونية آمنة، لجميع الأطراف المتعاقدة، من خلال تطبيق نص المادة الخامسة[٢] منه دون إجراء أي تعديل عليها، لأنه عند تطبيق ذلك سوف ينتج عدم حاجتنا إلى وجود أي بحث أو قانون جديد يضني المشرع والأفراد بالتفكير في مستقبل مجهول يؤدي إلى عدم الثبات والإستقرار للأفراد وخصوصاً أطراف العلاقة الإيجارية.

وكأثر حتمي في حالة التنفيذ لمشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨، يكون من أهم الآثار الناتجة نقل الاشكالية، إلى أزمنة مستقبلية بعيدة بحسب نص المادة الخامسة[٣] من مشروع القانون المقترح لعام ٢٠٠٨، حيث أنه ومن خلال النص يقسم المالكين إلى أقسام، كلاً بحسب تاريخ تأجيره للعقار المنتفع منه، لأنه أصلاً قد ترتب على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني ضمن القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، فقدان المستأجر لميزة الإستمرار

---

[1] ـ السنهوري، مصدر سابق ، نظرية العقد ، فقرة ١٠٠ ص ١٠١

[2] ـانظر نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠

٣ـ انظر نص المادة الخامسة من مشروع القانون المقترح حاشية صفحة ٥٢ من هذا البحث.

بإشغال العقار المأجور بعد انتهاء المدة المضروبة في القانون لإنتهاء الأجل، وبنفس بدل الإيجار القديم، كحق مكتسب منحه إياه قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، قبل إجراء التعديل الحاصل له بموجب قانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ، والذي يهضم فيه حق المؤجر وما سبقه من قوانين كانت تحكم العلاقة الإيجارية.

المطلب الثاني : الآثار المفتعلة وغير الحقيقية التي ترتبت على إيجار المتجر والشركات من خلال ما يقترح من تعديلات متلاحقة لقانون المالكين والمستأجرين ، وخصوصاً مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ، والتي نعتقد أنها لا تضع حلولاً جذرية ، فهناك إدعاءات أن هذا القانون سوف يؤدي إلى آثار غير حقيقية يتداولها ويتوقعها الأفراد، على أثر إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني، وخصوصاً في مجال عقد الإيجار التجاري، حيث أن الإلغاء سيزيد حتماً من أعباء التاجر المالية مما قد يؤدي به إلى التوقف عن الوفاء بإلتزاماته ودخوله في حالة إفلاس، أو دخول الشركات في حالة تصفية إجبارية بسبب الإفلاس[١].

وتعليل سبب هذه الإدعاءات هو ارتفاع بدلات الإيجار للمستأجر، أو ما سيفرضه المؤجرين على المستأجرين، أو حتى مسألة بحث المستأجر عن بديل آخر يتمثل في تملكه لعقار، بدلاً من استئجاره وهذا ما سوف يتم ادراجه كآثار كالتالي: أولاً بالاثار المفتعلة وغير الحقيقة من جهة الشركات التجارية ثانيا الآثار المفتعلة على الشهره بالمحال التجارية

[1] - خشروم ، عبدالله ، الزبيدي، عبدالله (٢٠٠٥) الغاء قاعدة الامتداد القانوني واثره على ايجار المتجر في الأردن(بحث) جامعة اليرموك "اربد " ص ١٩

أولاً: الآثار المفتعلة وغير الحقيقية من جهة الشركات التجارية.

تتمثل هذه الآثار في إدعاء إشهار إفلاسها وتصفيتها، في حال بقاء الإلغاء القانوني للإمتداد، وكأن سبب الإلغاء القانوني لعقد الإيجار عذراً تعلق عليه أي إشكالية، تكون بالأساس لها مسببات أخرى، وترسبات بعيدة عن هذه الآثار المتوقعة حيث أنه بالأصل إن الباعث على التشريع أساسه مصلحة المجتمع فمن خلال التطبيق العملي، عمل على إعطاء حلول مسبقة من حيث فترة الإمهال والممنوحة لعشر سنوات في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، وقيامه بتشريع طرق للتأجير التمويلي[1]، والذي يعود على المستأجرين بفوائد جمة، تعود بالأصل على الجميع من ناحية قلة الإعباء المترتبة على أصحاب الشركات والمستأجرين ، عند قيامهم بالتملك بواسطة التأجير التمويلي وتفعيل هذا التأجير بدعم من الحكومة وهذا بدوره يؤدي إلى عدم الدخول بحالة الإفلاس أو التصفية بسبب إلغاء الإمتداد القانوني أو أن تطرح الحكومة تشريعات آخر مثل طرح قروض طويلة الأمد ، وعديمة الفائدة .

ثانيا :الآثار المفتعلة على الشهرة بالمحال التجارية

طرحت إدعاءات لآثار مفتعلة وغير حقيقية من أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠يؤثر على الشهرة بالمحال التجارية، وقبل البحث في هذا الأثر هناك سؤال يطرح نفسه ؟ أما كان بالأجدى أن يراعي صاحب المتجر بهذه المهلة الطويلة والمقدرة بعشرة سنوات، ويقوم بتصويب شؤون متجره، وشهرته خلالها ؟

[1] ـانظر نصوص قانون التأجير التمويلي قانون رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨/منشور في الجريدة الرسمية رقم ٤٩٢٤ لتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٧

حيث لم يكن هناك إعتراض من قبل المالك والمؤجر، بداية في ذلك، وكل هذا الصمت أثناء تلك الفترة كان له وجود بأنه منتفع ومستفيد من البقاء بذلك العقار لما له من آثار حقيقية وعوائد إثراء ، حيث يقصد بالإثراء كل منفعة مادية أو معنوية يمكن تقويمها بالمال، كإكتساب مال جديد من منقولات أو عقارات، أو الإنتفاع به بعض الوقت[١]، كل هذا على حساب المؤجر، عدا عن العمل بالضغط والتشويش على أصحاب القرار بتنفيذ أو إقرار مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ من خلال إدعاءات بآثار مفتعلة وغير حقيقية، بمقالات، وندوات، أو تصريحات من غرف التجارة.

ويجب أن نعرف بأن الشهرة مرتبطة بالنشاط التجاري وليست مرتبطة بالمكان، وهي من تأسيس وعمل وحق التاجر، وهذا غير مختلف عليه، حيث أنه أصبح لأي محل شهرة لأن به نشاط يبذل من قبل التاجر والمستأجر، ويجب أن ننوه بداءة إلى أن حق الإيجار حق شخصي[٢]. والتلازم بين اتصاف الشخص بصفة التاجر، والمكان الذي يمارس فيه نشاطه ليس دائماً– فقد يكتسب الشخص صفة التاجر لإحترافه التجارة دون أن يكون له مكان لعقار ثابت، فحقيقة إدعاءات أن المالك استفاد عند تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ بإرتفاع قيمة عقاره الذي يملكه، نتيجة جاءت بشكل تلقائي سواء كان فيه مستأجر أم لم يكن بالأصل، فهذا حق مكتسب له، ولا يجوز أن ينازعه أحد في ذلك، حيث أنه وبتنفيذ مشروع القانون المقترح لعام ٢٠٠٨ يكون قد حرم هذه الفائدة العائدة على قيمة عقاره، حيث تم استبدال الحق بحق يعطي للمستأجر بداعي التعديل على القانون، والشهرة، والديكور، والزبائن.

---

1 - سلطان، أنور، مصدر سابق ص ٣٨٧.

2 - السنهوري – الوسيط – الجزء السادس- فقرة ٤٤٨ حول حقيقة الحق في الايجار ،مصدر سابق ص٥٠٩

ومصلحة المستأجر بوضع الديكور قد أستخدمت سلفاً، وجلبت له عوائد شبه فورية بحكم دراسة أي تاجر للجدوى الإقتصادية سلفاً.

أيضاً الزبائن دائماً يبحثون عن الأفضل والأجود، والأرخص، وصاحب الحاجة والمصلحة دائماً يسعى لها.

أما الشهرة فهي نشاط تجاري غير محدد بمكان معين، وعليه فان كثير ممن يكتسبون الشهرة لا يكونون بمواقع محددة في العالم، ولهم احداثيات محددة، والحكمة من وضع قيود على حرية التجارة، هو ضمان قيام التجارة بوظيفتها الإجتماعية، وتحقيق غايتها الإقتصادية، وإيجاد قدر من التوازن بين المصالح المتعارضة[١].

المطلب الثالث : الآثار المفتعلة وغير الحقيقية حول كفاية الزيادات والأجور

من إدعاءات المستأجرين على أثر الإلغاء القانوني لعقود الإيجار المناداه بأثر أن الزيادات عادلة من وجهة نظرهم، لا بل أنها كثيرة على المؤجرين، وهذا ما لا نراه من الإستفادة المنطقية للمالك من عقاره في الزيادة بنسب الايجار، نعتقد أن الزيادة المحددة من جانب المشرع زهيدة جداً ولا تحقق رجاء المالكين من المشرع، ذلك أنها لا تتفق ومستوى المعيشة في الأردن، خصوصاً إذا كان المالك يعتمد على الأجرة كمصدر أساسي من مصادر دخله وقد يكون الوحيد[٢].

حتى بالنظر والمقارنة إليها في مشروع القانون المقترح نجد نفس النتيجة السابقة، ولأننا بحاجة إلى حل يستدعي حل المشكلة تدريجياً، كما بقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ وليس لحل مؤقت لا

---

[1] - عكاز ، مصدر سابق، ص ٥٠٩

[2] - الحلالشة، عبدالرحمن أحمد جمعه (٢٠٠٥) قانون المالكين والمستأجرين – دراسة تحليلية لمبادئ محكمة التمييز الأردنية ١٩٥٣-٢٠٠٤ ، دار وائل عمان ص ٤٨١

ينهي المشكلة، ، لأن ما يجب أن يوضع يجب أن يكون حلاً جذرياً ينهي المعضلة كاملة، فهناك عقود إيجار قد مضى عليها الزمن، و عقارات أصبحت كالحلم لمالكها سواء أكانت سكنية أم تجارية، كل هذا بفضل إسهام المشرع سابقاً بوضع تشريعات إستثنائية، قبل القانون النافذ حالياً، وقيامه أيضاً بوضع مشروع قانون مقترح يعيدنا إلى نقطة الصفر ، (فيما يرى جانب آخر أن كثير من المستأجرين لا زالوا يدفعون بدلات إيجار زهيدة، وأن ما ورد في المادة (١٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ من زيادة على بدلات الإيجار لم يكن كافياً ولا يجاري الواقع[١])، ولا حتى بالمادة السابعة من مشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨ والتي تضيف نسب لا تجاري الواقع الحالي، لأن بدل الإيجار الأساسي كان ضئيل والزيادة هنا تقاس ببدل الإيجار لا ببدل المثل، كنسب وزيادات في الأجرة.

المطلب الرابع : الآثار المفتعلة حول المراكز القانونية

من الآثار القانونية غير الحقيقية والمفتعلة التي يدعيها المستأجرين، الإخلال بالمراكز القانونية لمصالحهم، ففي الواقع العملي ومن خلال وجهة نظري كباحث، أرى أن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لا تخل بمصالح الأطراف، ولا تؤثر على مراكزهم القانونية بعقود الإيجار. لأن هناك نصوص قانونية[٢] من شأنها أن تضبط العلاقات الإيجارية القديمة والحديثة بالنسبة لتاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ونهاية العقود، أو تجديدها

---

[1] - محاسنة، تكييف البدل ، مصدر سابق ص ٢٠

٢- انظر نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم(٣٠) لسنة ٢٠٠٠ فقرة أ وفقرة ج بفروعها

بحسب الإتفاق أو بنص القانون، وهذا منافي للحقيقة، لأن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، قد تضمن حلاً جذرياً لهذه المشكلة، كما تضمن حالات عديدة يمكن للمؤجر بموجبها طلب إخلاء المأجور، والتي من خلالها أقام المشرع نوعاً من التوازن في علاقة المؤجر بالمستأجر، وبالتالي فإن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لا ينتقص من حقوق الأطراف في العقد بحسب الإتفاق والقانون.

وبحسب الواقع العملي بخصوص العقود التي أبرمت بعد نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ نجد بأن هذه العقود قد إستقرت بين المالكين والمستأجرين، حيث أن هدف المؤجر الإستفادة من عقاره كونه صاحب سلعة ولا يرغب بتعطيل عقاره عن الإيجار وفي هذا رد لأصحاب فكرة أن المالك يقوم بالتلاعب والتحكم بالنسبة لتجديد العقد من عدمه حيث أنه عندما يكون مستوفي لجميع حقوقه بشكل عادل لا يخطر له القيام بتعطيل عقاره والتحكم بالطرف الآخر.

الفصل الرابع

الآثار الإجتماعية والإقتصادية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني

الأثار الإجتماعية والإقتصادية لإلغاء قاعدةالإمتداد القانوني

تمهيد

إن من أهم الآثار التي نتجت عن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار احترام المشرع أي إتفاقيات خاصة تنص عليها عقود الإيجار . وأن تبقى الحماية لأصحاب العقود التي لا يوجد فيها شروط خاصة تتعلق بإخلاء المأجور بحسب الشروط المتفق عليها ما بين الأطراف أو حسب القانون الساري رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ، من منطلق أن المستأجر كان قد وافق على تلك الشروط ووقع عليها بمحض إرادته ، متحملاً جدواها الإجتماعية والإقتصادية فكانت بالتالي جزءاً من الإتفاق الذي يجب أن يحترم ، ويجب أن لا يتوسع مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ للدخول في تفاصيلها ، أو إجراء التعديل عليها ، حتى لا يكون بهذا التدخل وجود نتائج إجتماعية وإقتصادية تنعكس سلباً على أحد الأطراف بسبب هذا التعديل غير المتوقع ، لهذا سوف تكون دراسة هذا الفصل عبر الآثار الإجتماعية والإقتصادية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقود الإيجار ضمن مبحثين الأول في الآثار الإجتماعية والثاني في الآثار الإقتصادية .

المبحث الأول

الآثار الإجتماعية

نظراً للأهمية التي يحتلها الحق بالمنفعة من أجل السكن أو الإتجار، حيث إنه يشكل البيئة الحاضنه لأهم عناصر لبنات المجتمع المتمثلة في الأسرة ، وأن الحق في السكن يرتبط إرتباطاً وثيقاً ومتكاملاً مع سائر حقوق الأفراد الأخرى والمبادىء الأساسية التي تحكم هذه الحقوق مثل الحق في عدم الخضوع للتدخل التعسفي في خصوصيات_الإنسان أو أسرته أو منزله وإرتباط الحق في السكن بالحق في العمل وبالحقوق المدنية والسياسية كذلك .

ونظراً لما آثاره قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ من عملية إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، و إعادة الحقوق لأصحابها بحسب الإتفاق الذي ألغته القوانين السابقة لهذا القانون فقد أفرز توازناً إجتماعياً وإقتصادياً في المجتمع الأردني ، خاصة وأنه و بحسب القانون رقم (٣٠) لعام (٢٠٠٠) حدد نهاية (٢٠١٠) موعد لإنتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ ٣١ / ٨ /٢٠٠٠ .

حيث سينتج عن ذلك إعادة إبرام العقود مع ما يتفق مع الأوضاع الإجتماعية لجميع الأطراف دون مساس بحقوقهم الإجتماعية والقانونية والإقتصادية من حيث الرضاء والتوازن بأخذ بدل الإيجارالملائم حسب الظرف الإجتماعي الذي يعيشهُ الأفراد في المجتمع ، حيث أن المالكين والمستأجرين يمثلون أقطاب عملية الإيجار ، وأطراف العلاقة التعاقدية .

والتأكيد على عدم التمادي بالأخذ بأي تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ، لما فيه من ضمانات تكفل حقوق أقطاب هذه المعادلة وتصون المجتمع الأردني من أي خلل يهدد استقراره الإجتماعي بتحديات قد يعجز عن تجاوزها أشارت إليها نصوص مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ، الذي خرج بقانون عكس رؤية تشريعية غير ناضجه وغير مبنية على أسس سليمة ، لا تراعي أهمية الوقت بالنسبة للمؤجرين ولا تأبه لمصالحهم ، لا بل تشركهم في تحمل الضرر و تفرض عليهم تحمل عبء ليس لهم علاقة به ، فقد وقع على كاهلهم تحمله منذ نشوء المملكة الأردنية الهاشمية ، إلى أن جاء قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة (٢٠٠٠) وأعاد الحقوق إلى نصابها بعد إعطاء فترة مهلة طويلة قدرت بعشر سنوات من خلال نص المادة الخامسة منه [1] لتصويب الأوضاع التي كانت تصب في مصلحة المستأجر دون المؤجر.

[1] - انظر نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠

الظروف الإجتماعية التي فرضت قاعدة الإمتداد القانوني

نرى تزايد الأهمية الإجتماعية للعقارات كآثار إجتماعية كلما تعلق الأمر بالمنازل السكنية، إذ يتصل هذا مباشرةً بثقافة الفرد من جانب ، فضلاً عن تعلقه بالبنية التكوينية للمجتمع الأردني من الجانب الأخر . حيث أن أول قانون للمالكين والمستأجرين صدر عام (١٩٥٣) ومثل خروجاً غير مألوف عن القواعد العامة لحق الملكية التي كان ينظمها التشريع السائد آنذاك وهو مجلة الأحكام العدلية .

حيث إن قوانين المالكين والمستأجرين المتعاقبة كرست نهجاً جديداً في تنظيم العلاقات القانونية ، فرضتها الظروف السياسيه وأثرت فيه أكثر بكثير مما حكمته أصول القانون واستحكمت فيه ، وهذه الظروف تمثلت بنكبة (١٩٤٨) والهجرة القسرية واسعة النطاق للإخوة الفلسطنيين إلى الأردن ، حيث إن هذا الواقع فرض نفسه على الأرض وتمثل أول ما تمثل في عجز قطاع الإنشاءات المعمارية عن مواكبة الحاجة الى السكن عندما كانت المملكة فتية ، فغلب الطلب على العقارات العرض شديد المحدودية لها في ظل غياب أي نوع من المنافسة حيث إنعكست هذه الأوضاع على شكل نتائج إجتماعية أثرت على المشرع بإعطاء إمتداد قانوني لعقود الإيجار بسبب تلك الظروف الإجتماعية .

ولأن المشرع قد استشعر حرج الأوضاع الإجتماعية السائدة آنذاك فعمد إلى التدخل في العلاقات بين المالكين والمستأجرين بوضعه أول تشريع ينص على إمتداد عقود الإيجار . إلى أن تدخل المشرع مرة ثالثة في أعقاب ما عرف بأزمة الخليج وأصدر قانون عام ١٩٩٤ ، كان ذلك بطبيعة الحال خروجاً غير تقليدي عن نمطية الوظيفة التشريعية اقتضته الظروف الإجتماعية .

ولا يعاب على المشرع إستجابته لمقتضيات الضرورة وبحثه عن حلول غير إعتيادية ، لأن القانون في النهاية هو طرف في معادلة الحياة الإجتماعية ، وللمشرع ملء الحق في تقدير حاجات المجتمع ومجابهتها ، فقد جاء في نصوص القانون المدني أنه (إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لإمتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها) (١)

---

(١)أنظر المادة (٦٧٤) من القانون المدني الاردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦

هنا الملاحظ إستعمال هذه المادة لعكس حالة الإلغاء، أي حالة الإمتداد، ولكنها قد جاءت على سبيل الإستثناء فقد اشترط المشرع ثبوت إنقضاء المدة وثبوت قيام حالة ضرورة ملحة تعطي الحق في تبرير الإمتداد ، ولكن على أرض الواقع لا نجد أن هنالك حالة ضرورة ملحة تعطي الحق في تبرير الإمتداد مرة أخرى كما هو في مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام (٢٠٠٨) كما أننا نجد على أرض الواقع عدم وجود ضرورة ملحة حيث يتوفر مساكن ومتاجر ومواد العمران متوفرة في جميع أنحاء المملكة والحاجة الضرورية أو الظرف الإجتماعي الذي مرت به المملكة أثناء إستجابة المشرع لمقتضيات الضروره والظروف الإجتماعية مرّ وإنقضى بحمد الله وتوفيقه .

فالقوانين تسن لوضع القواعد العامة للمجتمع وليس لإنشاء حقوق وإقرارها لصالح فئة دون أخرى فالمجتمع يتكفل بالفرد يعمل لنفسه وللمجتمع وإلى أقرب نقطة توافق بينهما [١] .

الآثار الإجتماعية التي نتجت أثناء فترة الإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد

في مرحلة الإمتداد القانوني خرج المشرع في قوانين المالكين والمستأجرين على مبدأ الرضائية في العقود ، وعلى المبادئ الأساسية لحق الملكية .

إلا أننا نرى إن من أهم الآثار التي نتجت عن إلغاء الإمتداد القانوني لعقد الإيجار وصبت في الإتجاه الإجتماعي للأفراد من حيث الإنعكاس الهائل والفوائد الجمة في الوضعيات الإجتماعية نتيجة العودة إلى :

أولاً : الرضائية في العقود وهذا يجعل الحالة النفسية للأطراف في وضع استقرار ذهني .

ثانياً : إعطاء المبادئ الأساسية لحق الملكية والحقوق الثلاثة المنبثقة عنه وهي :

---

[1] - الضمور أحمد خليف مصدر سابق ص ٢٣٢

(١) حق التصرف : فرجوع حق التصرف للمالك إنعكس على علاقته الإجتماعية بالأفراد وعلى تطور مستواه نحو الأفضل .

(٢) حق الإستعمال : عند إلغاء قاعدة الإمتداد يصبح الفرد المالك يعرف مدى صلاحيته بإستعمال حقه ووقته في المأجور وهذا بدوره ينعكس على الحالة الإجتماعية من حيث قدرته على إعطاء حق الإستعمال لإحدى أبنائه أوأقاربة ومن يرى أنه بحاجة لإستعمال هذا العقار.

(٣) حق الإستغلال : مع رجوع هذا الحق ضمن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني أصبح الحق القانوني للإستغلال منعكساً على الحالة الإجتماعية للأفراد وللمالكين ، ومن المعروف أن تأجير العين للحصول على الأجرة هو عمل من أعمال الإستغلال التي تعود على المالكين بدخول عالية يستطيعون القيام بتحسين أوضاعهم والقيام بواجباتهم نحو أبنائهم والمجتمع بشكل عام حيث أن من أهم الآثار الإجتماعية لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠ والذي ألغى قاعدة الإمتداد القانوني أن :

١. أن الأشغال بقوة الإستمرار القانوني لم يعد مؤبداً .

٢. أن أي عقد إيجار سكني أو تجاري قبل ١/ ٩ /٢٠٠٠ قد منح مهلة طويلة بلغت عشر سنوات ليستعد خلالها المستأجر التخلي عن المأجور أو التفاوض مع المالك على شروط جديدة أكثر موضوعية وعدالة.

٣. أن مهلة العشر سنوات الطويلة التي وضعها المشرع قد راعت إلى حد بعيد الإعتبارات الإجتماعية والتجارية التي دأب مناصر و الإستمرار القانوني على التعلل بها ، إذ إن مبررات الشهرة التجارية لمحل أو لإسم تجاري اعتاد الناس على إرتياده في وسط البلد ساعدة في قيامها المالك نظراً للأهمية التي يتمتع بها موقع عقارة والتي ساعدت في الإنتشار والشهرة ، أما ما يقال عن الإنفاق الباهظ بالنسبة للعقارات التجارية على الديكورات والتجهيزات فيرد عليه بأن مدة طويلة مقدارها عشر سنوات تكفي تماماً لإستهلاك تلك الديكورات مهما بلغت كلفتها [١]

٤ . حيث إن الأحتكام لقوانين العرض والطلب في النهاية هو الفيصل فما الذي سيدفع مؤجراً ما لمطالبة مستأجر لديه بإخلاء عقاره وتعطيله إن لم يكن بوسعه أن يؤجر ذلك العقار ببدل أعلى من الذي كان يتقاضاه .

[1] مقالة من جريدة العرب اليوم بعنوان ((الاشغال بقوة الاستمرار القانوني في قانون المالكين والمستأجرين (نظرة من زاوية أخرى) للمحامي مناف دبابنه ٢٢/٦/ ٢٠٠٩

لهذا نرى أن أهم الآثار الإجتماعية بعودة المشرع إلى إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني العودة إلى المبادئ العامة في رضائية العقود وهي مبادئ حرصت القوانين المدنية في كافة بقاع العالم على صيانتها وحمايتها وتنظيمها .
ومن الملفت للنظر أنه لم يلق أي قانون في تاريخ الأردن ما لاقاه قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة (٢٠٠٠) من معارضات كثيرة بعدم إحقاق حق من وجهة نظر مغرضين ، ومناقشات تكاد تكون واهية بعدم دستورية هذا التعديل ، في حين أن الأصل والذي عدلهُ المشرع بالقانون المعّدل رقم (٣٠) لسنة (٢٠٠٠) هو الدستوري ، حيث جاء ذلك بطريقة التدرج في بسط نفوذ الدولة وتدخلها بإعطاء مهلة لتخفيف أي أضرار تنتج عن الرابطة القانونية ما بين الأطراف في عقد الإيجار ، لأن الحجج ما بين مؤيدين ومعارضين زاد الأمور إرباكاً ، مع تقديم مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨.

وبفتح باب الحوار أو القيام بتنفيذ تعديلات مشروع القانون المقترح لن يغلق هذا الباب الذي أجده كباحث غير مجدٍ ويدور بحلقه مفرغة فمنذ زمن غير قصير وجد لدى المالكين حجج طرحوها مراراً كثيرة ، ولم تسمع إلا في الآونة الأخيرة في بداية فترة إقتراح مشروع القانون لعام ٢٠٠٨ ، وعند قرب نهاية مدة العشر سنوات المعطاه ضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ .

فلم ينظر المشرع أو المستأجر إلى الحالة الإجتماعية الرثة التي وصل إليها المالك جراء فترة إعطاء الحق في الإمتداد ، والتضخم الذي أدى إلى تآكل الإيجار القديم ، ووضع المالك النفسي جراء الوضع المالي السيء والظرف الذي عاشه في أثناء تلك الفترة بحكم ما أعطى المشرع من حقوق للمستأجر على حساب المؤجر قبل إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ .

" فالعلاقة بين الفرد والمجتمع هي إحدى الأمثلة الأساسية التي يجب حلها من وجهة نظر بلدنا ، وتقليدياً هؤلاء الذين يسمون الأحرار يحظون بالحرية الفردية ، والمبادرة الشخصية ، بحرية

الإلتزام والمباشرة ، حيث إن التحرر الأقصى يكمن في التفكير بتحالف المصالح الضرورية التي تقود إلى فرض القرارات الأفضل من وجهة نظر التعاونية .[1]"

فحق المالك في استعمال عقاره ، اي استخدامه هو بالذات لهذا العقار فيما أُعد له ، أضحى حقاً منتقصاً ، إذ لم يعد بمقدوره أن يقرر بنفسه متى يستطيع أن يفعل ذلك ، إن سبق له وجازف مرة ومارس حقه الآخر بإستغلال العقار (أي تأجيره) ، لأن الإتفاق على أن مدة عقد الإيجار سنة أو أكثر كان لا يحميه القانون متى أبرم هذا قبل ٣١ / ٨ /٢٠٠٠ ولكن بعد تاريخ ١ / ٩ /٢٠٠٠ أي فترة إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، جاءت بأهم أثر إنعكس إجتماعياً هو أن أي إتفاق يتم تنفيذه حسب المذكور ، إلا إذا طرأ تغيير وذلك بإنفاذ مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ، ولذا نتمنى على المشرع أن يغلب مقتضيات العدالة والقانون على الضغوطات الإجتماعية ، لأن المصالح التي يحميها القانون هي المصالح القانونية المحضة لا تلك الإجتماعية المفتعلة .

الأثر المترتب على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني و الخاص بالعلاقة بين المؤجر والمستأجر

إن من أهم الآثار المترتبة على إلغاء الإمتداد القانوني هو معرفة الخطط المستقبلية والمترتبة من قبل المؤجرين والمستأجرين من ناحية إنتهاء العقود المبرمة وتواريخها ، فهناك ترتيب وتخطيط يكون من قبل المالكين لإجراء عملية هدم ، أو ترميم أو إستغلال لهذا العقار بعد إنتهاء المدة المتفق بالعقد ، أو إجراء عملية بيع يكون معروفاً متى ينتهي فيها مدة الإيجار فتكون العلاقة واضحة ومبنية على تفاهم يدعمهُ القانون حسب الإتفاق بين أقطاب العلاقة ، ولا يلجأ أحد المالكين إلى المحاكم محاولاً إخلاء المأجور بطرق غير شرعية نتيجة الضغوط الإجتماعية المؤثرة من حوله.

---

[1] - عكاز محمد علي ،مصدر سابق صفحة (٥٠٩)

كما أن الإلغاء قد قلل من حجم القضايا المرفوعة في المحاكم لأنه عند الأخذ بالعقود التي أبرمت بعد ٣١ / ٨ /٢٠٠٠ دون إمتداد قانوني كانت نتيجة هذه العلاقة واضحة وطيبة ما بين الأطراف بدليل قلة النزاعات القضائية حولها، وهذا انعكاس على الفوائد والآثارالإجتماعية المترتبة على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني والعلاقة ما بين المؤجر والمستأجر حيث لا يدعم القانون أخذ حق على حساب آخر، وتكون الخطط المستقبلية من قبل الأفراد تسير بطريقة ناجحه ومن خلال تطبيق قاعدة الإلغاء القانوني لعقد الإيجار نجد من الإثار الإجتماعية المتوخى أن تنتج ثمارها من خلال الإبقاء على تنفيذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ، ما من شأنه تصحيح أوضاع الأماكن القديمة والمكاره الصحية التي تحتاج إلى هدم وبناء على الطراز الحديث ، مع توفر كم هائل من الخدمات يعطي إنطباعاً فعلياً وحقيقياً للتطور في تقديم الخدمات والسلع بأطر مقبولة ، أو إجراء عمليات ترميم تخفف من التلوث البصري ، كل هذا بتشجيع المالك على القيام به أثر تطبيق قاعدة الإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد ولما لهُ من عوائد ذات قيمة إستثمارية وحضارية تؤدي إلى نهضة الوطن وتكون النتيجة عكسية عند العمل على إعطاء تمديد أو تطبيق لمشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ،حيث سيؤدي ذلك التطبيق إلى آثار عكسية لنفسية المالكين لعدم قبول إرادتهم هذا التمديد " حيث إن العقد ، وقد تم بتوافق إرادتين مستقلتين ولا يجوز تعديله إلا بتوافق هاتين الإرادتين ، فلا يستقل أحد المتعاقدين بتعديله ، ولا يجوز للقاضي نفسه بدعوى إتباع قواعد العدالة ، أن يعدله أو يضيف إليه ما ليس منه [1] وسوء العلاقة الإيجارية والشخصية عززها المشرع بإكساب ميزة الإمتداد للمستأجر وبقوة القانون ، مما أدى إلى نزعة نفسية ما بين المالك والمستأجر لا تقوم على الترابط عبر النسيج الوطني بل على مراقبة وترصد الأخطاء ما بين الأطراف نتيجة الضرر الواقع على مصلحة المالك وشعوره بنقص الحماية القانونية له والمبالغة في توفيرها للمستأجر ، إلا إنه وعند إلغاء قاعدة الإمتداد كان من أهم الأثار الإجتماعية عودة الثقة للمالك في التشريع الذي ضمن لهُ حقوقه المدنية والمالية عبر قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ .

---

[1] - السنهوري مصدر سابق نظرية العقد ،فقرة ١٠٠ صفحة ١٠١

المبحث الثاني
الآثار الإقتصادية لإلغاء قاعدة الإمتداد القانوني

لقد ولد إقرار قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ قبل تسع سنوات في ضوء المبررات الموجبة له ، وكان من أهم آثاره تشجييع الإستثمار في قطاع الشقق السكنية والمخازن التجارية للأفراد والشركات ، وقد كانت إحدى المبررات الأساسية لإقراره أنه كلما زاد الإستثمار في هذا الباب ، تمسك المؤجر بالمستأجر ، بسبب زيادة العرض في ضوء قلة الطلب ، ووجود بيئة تنافسية بين المؤجرين ، وتوافر العقارات المعدة للتأجير بالإضافة إلى الإستقرار القانوني الذي يضمن حقوق الأفراد والمستثمرين .

فقد أعاد المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والذي يلغي قاعدة الإمتداد القانوني في العقود والحقوق العينية الأصلية وهي الملكية و حق التصرف ، وحق الإستعمال ، وحق الإنتفاع حسب نص المادة (٧٠) من القانون المدني الأردني[1] ، ولهذا الدور الأكبر في التأثير الإيجابي على الأوضاع الإقتصادية أثر عملية الإلغاء للإمتداد القانوني
فحق المالك في إستعمال عقاره زمن الإمتداد القانوني قد إنقضى إلى أجل غير مسمى على أقل تقدير ، رغم أن إرادته لم تتجه إلى ممارسة مكنة (الإستغلال) لأكثر من مدة محدودة ، ورغبته قد ساهمت في العودة إلى ممارسة مكنة (الإستعمال) قد ساهمت في تحديد تلك المدة إبتداءً . وقد كان هذان الحقان بعيدان عن المالك بسبب الإمتداد .
كما أن حق المالك ب (التصرف) على نحو أو أخر قد تأثر زمن الإمتداد فإذا ما افترضنا أن المالك قد أراد يوماً بيع عقاره المؤجر ، فإن أول ما يتسبب في أحجام المشتري على الشراء ، هو وجود المستأجر الذي ستظل حقوقه في الإيجار قائمة في مواجهة الخلف الخاص لمالك العقار الجديد (المشتري) . ولو إن المالك يسطيع بيع العقار إذا كان مؤجرا دون موافقة المالك .
وجاءت الآثار بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ على عكس السلبية زمن الإمتداد ، فحق المالك في استعمال عقاره أثناء فترة الإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد عاد لأجل مسمى حيث أن إرادته اتجهت إلى ممارسة مكنة (الإستغلال) لمدة محدودة

[1] - نص المادة ٧٠ من القانون المدني الاردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ :- الحقوق العينية الاصلية هي الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنه السطحية (القرار) والحقوق المجرده والوقف والحكر والايجارتين وخلو الانتفاع

ومعروفة ، حيث أن رغبته أسهمت لممارسة مكنة (الإستعمال) في تحديد مدة الإيجارة ابتداءاً .

وحق المالك ب(التصرف) على نحو أو أخر قد تأثر إيجابياً زمن الإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد فإذا إفترضنا أن المالك قد رغب في بيع عقاره المؤجر ، فإن المشتري يعرف مدة إنتهاء مسؤوليته عن الحقوق الملقاه على عاتقه في الإيجار ومدة زمن مواجهة الخلف الخاص والمستأجرأصلاً لهذا العقار ، حيث أن الأسباب التي أحجم المشتري بسببها زمن الإمتداد القانوني على الشراء الغيت بسبب التعديل الحاصل على المادة الخامسة [١] من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ .

كما أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ، جاء من بين العوامل التي أسهمت في إقبال الأردنيين على التملك وهذا زاد من الحركة العمرانية التي أسهمت في رفع مستوى الإقتصاد على أثر الإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد فقد زاد حجم التداول في قطاع العقارات بشكل ملحوظ للعيان وهذا بدوره يعود على الجميع كأثر إقتصادي استراتيجي يعم المجتمع الأردني .

وتظهر الأهمية الإستراتيجية للملكية العقارية على نحو قل نظيره ، خصوصاً وأن الإقتصاد الوطني هو في مجمله اقتصاد خدماتي ، تتراجع فيه أهمية الأموال المستثمرة في الصناعة والتجارة والزراعة لصالح نوع من الأموال الأكثر استقراراً والمتمثلة بالعقارات [٢] .

ولأن العقد تعبير عن حاجات اقتصادية دائمة فإن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقود الإيجار قد عبرت عن هذه الحاجات الإقتصادية ضمن قانون المالكين والمستاجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ .

إلا إنه كما سبق ذكره هناك نداءات لأصحاب مصالح خاصة تحاول النيل من سيادة القانون وقدسية حق الملكية في اقتراح قواعد قانونية، مثل مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ ، فإذا كان تطور المجتمع يفضي في بعض حلقاته الى أزمة ، فإن الحل التشريعي يكون بقانون أزمة ، إلا أن قانون الأزمة هو قانون إستثنائي فلا يجوز الركون إليه ، ولا يصبح قانوناً متطوراً مهما طال به الزمن ، فهو عقار مهدئ ، وليس علاجاً فإذا طال

---

[1] - انظر المادة الخامسة من قانون المالكين والمتأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠

[2] مقالة من جريدة العرب اليوم دبابنه ، مناف (الاشغال بقوة الاستمرار القانوني في قانون المالكين والمتأجرين) نظرة من زاوية أخرى ٢٢ / ٦ /٢٠٠٩

تعاطيه أصاب مقتلاً في حركة المجتمع ، وإذا إستقرت الأزمة وقتاً طويلاً أصبح قانون الأزمة هو الأصل لأن ذلك يؤدي الى تعطيل النشاط الذي تحكمه قواعد هذا القانون[1].

وهذا ما سيكون من نتيجة تنعكس على الإقتصاد في حالة إذا ما أنفذ هذا القانون المقترح لأن عوائد الاقتصاد العائدة من الاستثمار العقاري سوف تتعطل مادياً كما أن ثقة المستثمرين سوف تتزعزع حيث أن أي تعديلات مثل التي تضمنها مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين سوف تفاجئ الكثير من المستثمرين في هذا القطاع جراء مساسها للكثير من الخطط المستقبلية لهم والإلتزامات المادية والبنود التي كان متفقاً عليها .

والإبقاء على الإلغاء القانوني يثبت أن المواطن والمستثمر " محمي " لأن المبرر المنطقي أن زيادة العرض والتنافس بين المؤجرين سيؤدي إلى الحفاظ على المستأجرين ، وهذا بدوره يساعد على تخفيض القيمة الإيجارية للعقار مما سينعكس على إستقرار المواطنين المستأجرين والإلغاء القانوني لقاعدة الإمتداد حق ولا بد للحق من حماية ، وتتمثل حماية الحق العيني بتمكين صاحبه من مباشرة السلطة التي يقرها له القانون على الشئ الذي يرد عليه ، وهي حماية سهلة [2].

حيث أن نتاج هذه الحماية تعود على الأمن الإقتصادي لعوائد ذات مستوى مرتفع ، لأن تغليب المشرع مقتضيات العدالة والقانون على تلك الضغوط الإجتماعية والإقتصادية يعود على المصالح القانونية المحضة حيث إنه بذلك يحمي المصالح الإجتماعية والإقتصادية لأن روح القانون تنصب على العدالة بجميع معطياتها .

فقاعدة الإمتداد كانت تعطي ميزة للمستأجر تقوم على هضم حق المؤجر وبواسطة القانون ، حيث ترتب على إعطاء هذه الميزة أثر اقتصادي سلبي للمؤجر ، إلا إن إلغاء الإمتداد إستعاد حق المؤجر المسلوب أصلاً ضمن القوانين التي سبقت قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.

وسوف تظهر أثار إقتصادية على أُقطاب المعادلة في عقود الإيجار في عام ٢٠١٠ إذا لم ينجح أصحاب الآثار المفتعلة في التشويش ومحاولة التأثير على المشرع وصانع القرار ، من أجل الإنحراف عن المسار الذي يتوقعون بأنه مخالف لمصالحهم .

---

[1] - البطوش،نصار محمد (١٩٩٩) انتهاء الامتداد القانوني لعقد الايجار بسبب المستاجر في القانون الاردني ، دراسة مقارنه ، بحث رسالة ماجستير ، جامعة بغداد ، صفحة ١٣٥

[2] - سوار محمد ،وحيد الدين(٢٠٠٦) ـ الحقوق العينية التبعية ، دار الثقافة ، عمان ، ص ٥

حيث أن فكرة الإلغاء للإمتداد القانوني لعقود الإيجار جاءت تتوافق مع الظروف المحيطة وتتلاءم والفكر الإقتصادي والقانوني الحديث المعاصر فلا يجب العودة الى فكرة الإمتداد من خلال النص المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ والذي لا يتوافق مع الحداثة في الفكر الإقتصادي القانوني ، لا بل إنه يعود إلى العصور الغابرة من حيث التدخل وتطبيق المذاهب الإجتماعية الباليه ، وترحيل هذه المعضلة لسنوات قادمة وذلك بتقديم العقود إلى عدة سنوات لإنتهائها .

المطلب الأول

الآثار الإقتصادية من ناحية القوة الشرائية للدينار الأردني

لو نظرنا إلى الآثار التي تسببت بها قاعدة الإمتداد القانوني عبر القوانين السابقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ نجد أن هناك أثر إقتصادي جسيماً كان يقع على عاتق المؤجر لصالح المستأجر ، فمن ناحية القوة الشرائية للدينار الأردني مقارنة مع العملات الأجنبية والأزمات الإقتصادية التي تصيب دول العالم من حين إلى آخر ، فعلى سبيل المثال من كان مستأجر لعقار للسكن أو للتجارة أو لأي أغراض أو أهداف أخرى في فترة نفاذ القوانين السابقة مثلاً بـــ خمسين دينار كانت تلك القيمة تحول بما يقارب المئة وخمسين دولار أمريكي بسبب فرق العملة والقوة الشرائية للدينار أثناء تلك الفترة .

وأن تلك الدنانير الخمسين والتي لا زالت تدفع بدل إيجار حتى من خلال تطبيق القانون الحالي رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ ، وبسبب أن المشرع الأردني وللسنة التاسعة على التوالي قد عطل مادتين مهمتين كان هو قد وضعهما في القانون ولكن لم يجري لهما أي تطبيق فمثلاً المادة (١٧) [١].

و المادة (١٥) [٢] اللتان لم يجري لهما أي تطبيق عملي ، والذي وجدنا عن عدم التطبيق أن النسب الموضوعة والمطلوب تنفيذها لا تتماشى مع واقع الحال الإقتصادي لأنها عبارة عن كسور لا تذكر من مداخيل عالية في هذا الزمن ، إضافة لمتطلبات غالية ترتبت على المالك ،نتيجة لهذا الإجحاف المتلاحق ، حتى لو درسنا هذه

---

[1] - المادة (١٧) من قانون المالكين والمتأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠
(على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الايجار أو انقاصها بالنسبة المنوية التي يراها محقق للعدالة والصالح العام، وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتبارا من نفاذ هذا القانون)

[2] - المادة (١٥) من قانون المالكين والمتأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠
(يعتبر بدل الإجارة الذي صدره هذا القانون مطبقا من تاريخ نفاذ أحكامه ويسري على العقود السارية المعقودة قبل ذلك دون مساس بتواريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود .

النسب عبر الجدوى الإقتصادية من خلال مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨ لوجدنا إجحافاً أكثر من ناحية الجدوى الإقتصادية للمالك .

وعند الرجوع إلى القوة الشرائية السابقة الذكر للدينار الأردني نجد أن تلك الخمسين دينار تحول الآن بقيمة خمس وستين دولار أمريكي تقريباً ، أن هذا الفارق على الأجور .

المتدنية وعدم التناسب يؤدي الى بيان الضرر الإقتصادي الواقع على المالك من حيث الدخول حتى بالقياس على الرواتب حيث أن الشخص المستأجر كان مستوى دخله من الراتب أو الربح في زمن الإمتداد متناسب مع تحويل جيد للعملة كالذي كان يأخذ راتب مئة دينار في فترة الثمانينات ، والآن يأخذ راتب سبعمائة دينار في الوقت الحالي ، ولا زال يدفع بدل الأجرة القديمه ، إضافة إلى ما يحققه أصحاب المتاجر من أرباح عالية تكاد مقارنتها بأجرة المتجر معدومة .

المطلب الثاني :-

الآثار الإقتصادية المفتعلة للمطالبة بعودة الإمتداد

إن المهلة الطويلة والمقدره بعشرة سنوات راعت إلى حد بعيد الإعتبارات التجارية التي دأب مناصرو الإمتداد القانوني عن التعلل بها كانت كافية لإيجاد حلول ما بين المالكين والمستأجرين ،إذ ان مبررات الشهرة التجارية لمحل أو لإسم تجاري إعتاد عليه الناس حق قد إكتسب لهم على أثر تواجدهم في ذلك العقار، حيث إن هذه الحجة تقابلها بالنسبة إلى المالك أهمية المواقع وجاذبيته والتي ساعدت على الشهرة والدعاية وهناك ما يقال عن الإنفاق االباهظ (المصاريف الكمالية [1]وهي التي يتم إنفاقها من قبل المستأجر من أجل تجميل وتزين المأجور مثل الرسومات ، أو الزخاريف ، والنقوش ، وورق الجدران ، والديكورات من أجل تحقيق الرغبة الشخصية ، وحكم هذه المصاريف جاء بنص المادة (٦٨٢ / ٢) من القانون المدني الأردني (اذا كان ما أحدثه لمستأجر عائداً لمنفعته الشخصية فليس لهُ حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك) .

فعندما أستؤجر العقار إبتداءً تم القبول به على حالته وكان وضع الديكور رغبة شخصية ومنفعة تعود على المستأجر ، حيث يرد على أن المطالبة بالتعويض على أثر الانفاق الباهظ على

---

[1] - العبيدي _ مصدر سابق ص (٣٢٥)

الديكورات والتجهيزات بأن مدة طويلة مقدارها عشر سنوات تكفي لإستهلاك تلك الديكورات مهما بلغت كلفتها ولأن التاجر سلفاً قد حقق الجدوى الإقتصادية منها .

تمهيد

نستنتج من خلال دراستنا لآثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ إستنتاجات نوجزها على شكل نتائج وتوصيات على الشكل الآتي :

النتائــــــج :

١- من المأخذ على القانون المعدّل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ لقانون المالكين والمستأجرين عدم تحديد آلية تنفيذ تخلية المستأجر من المأجور عند إنتهاء المدة ضمن نصوصه القانونية .

٢- القانون القديم كان يقضي بعدم السماح لأي محكمة أو مأموراً ن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن إنتهاء أجل عقد الإجارة إلا إذا كانت هنالك أسباب تخلية وهي محددة بالقانون بعكس قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠

٣- إن عدم تسجيل عقد إيجار العقار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين لا يجعل العقد باطلاً لأنه لو تأخر الأطراف في تسجيله فإن ذلك يرتب غرامات .

٤- هناك عدم وضوح في أسباب إقتصار الحق في إثبات عقد الإيجار ما بين المؤجر والمستأجر على المستأجر حيث إن المادة (٢٨) من قانون البينات وضعت قاعدة عامة تقضي بعدم جواز الإثبات بالشهادة في إثبات وجود الإلتزام أو البراءة منه في الإلتزام التعاقدي في المواد المدنية ، الذي تزيد قيمته على مائة دينارما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . فهو يقضي بجواز إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات بما فيها الشهادة والقرائن وهذا الحق أعطاه المشرع للمستأجر فقط مع أن أطراف العلاقة هي مؤجر ومستأجر.

٥- عرفت المادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني الإيجار بأنه (تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم) وفي هذا التعريف تأكيد على أن المدة في العقد أساسية بحيث يكون مدلول الإلغاء لقاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار قانونياً ويطابق مواد القوانين الأخرى .

٦- هناك بطء في النظر بالقضايا والإجراءات المتعلقة بقانون المالكين والمستأجرين وعلة ذلك تعود لأسباب كثيرة مثل تعدد الإختصاصات والقضايا التي تعرض أمام المحاكم .

٧- إن إلغاء الإمتداد القانوني لعقد الإيجار فيه إستقرار للقانون ، لأن ذلك فيه عودة للمبادئ العامة المتعلقة بحرية التعاقد وخصائص الحقوق العينية.

٨- إن إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقود الإيجار أدت إلى زيادة حركة البناء وتقدم الإستثمار ، لأن في الإلغاء يستطيع المالك حسب القانون إخراج المستأجر بعد إنتهاء المدة المتفق عليها ، ويكون المستأجر قد خطط لذلك مسبقاً من ناحية الإتفاق على مدة زمنية كافية وتخطيط مسبق لأعماله التجارية بحيث يتناسب ذلك مع تغير الأحوال وما يتبع ذلك من إرتفاع للأسعارومنافسة شريفة بين المستثمرين بالعقارات .

٩- إن خروج المشرع الأردني بقانون معدل للقانون السابق كان نتيجة تغيير موضوعي لأن القانون السابق الذي أعطى حق الإمتداد كان نتيجة لأزمة سكانية وظروف اقتصادية تعد مؤقتة ، قد إنقضت وتغيرت الظروف بحيث خرج المشرع بفكرة إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقود الإيجارعلى أثر نهاية هذه الظروف .

١٠- إن فترة المهلة المعطاة ضمن القانون المعدل ولغاية ٢٠١٠/١٢/٣١ هي عبارة عن إنشاء علاقة قانونية جديدة ما بين الأطراف لم يكن مصدرها الرضا أو عقد الإيجار بل كانت بقوة القانون لأن الإمتداد القانوني أدى إلى إستمرار العلاقة الإجارية دون إمتداد عقد الإيجار.

١١- يتم الإمتداد القانوني في العقود المبرمة قبل نفاذ القانون المعدل دون إرادة المؤجر وبقوة القانون ويكون غير ملزم للمستأجر لأنه وجد لصالحه.

١٢_ إن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ يمنح الفرصة لملاك العقارات من الإستفادة الفعلية من إرتفاع أسعار عقاراتهم وهذا بدوره ينعكس على المردود الإقتصادي والإستثماري للبلد على المدى البعيد وفي هذا حماية للمالك من جور المستأجر على عكس ما كان عليه في ظل القوانين السابقة لهذا القانون .

١٣_ إن تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ فيه تأثير على النظام الإقتصادي للدولة وعلى التشريع وهذا بدوره ينعكس على الأفراد حيث إن الدولة قد أخذت بتشجيع الإستثمار والخصخصة والإنضمام إلى معاهدات وإتفاقيات أدت إلى الحرية في الإقتصاد وهذا بدوره يعطي حرية للتعاقد بين المؤجر والمستأجر نتيجة للطفرة الإقتصادية والإنتقال المتسارع في إرتفاع الأسعار والمواد الأولية والسلع .

١٤_ في حالة تطبيق القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين يكون هناك خلل في وضع معايير دقيقة لتحقيق التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار (المؤجر والمستأجر) وبالتالي عاد المشرع إلى نقطة البداية وهي ظلم أحد الطرفين مقابل الطرف الآخر وإن كانت النية بالأصل هي تحقيق العدالة.

١٥- أغفل المشرع تحديد نسبة المؤجر (المالك) من مقدار فائدة تعود له عند قيام المستأجر ببيع المتجر (الخلو)[1] حيث إن المستأجر يعد أن هذه المنفعة ملك له دون أي حق بها للمالك حيث إنه كان من الأجدى للمشرع أن يضع نصاً قانونياً من شأنه أن يحقق التوازن في العلاقات الإيجارية وتفرعاتهامثل البيع في قانون المالكين والمستأجرين الأردني .

[1] يطلق اصطلاح بدل الخلو على المبلغ النقدي الذي يتقاضاه أي من المالك المؤجر أو المستاجر، للتأجير أو التنازل عن مكان للاستغلال التجاري، فبدل خلو المحل التجاري عبارة عن قيمة مالية تدخل ذمة مالك العقار الكائن له أو ذمة التاجر مستاجر العقار، فهو مقابل لقيمة حقيقة هي التخلي عن مكان مناسب للتجارة بما يتمتع من حسن الصقع وارتفاع القيمة الحقيقية للانتفاع بالمكان التجاري في ذاته. حسن المصري، بحث بدل الخلو التجاري صفحة ١٠٧ ، ١٩٨٦.

١٦- أغفل المشرع الأردني تطبيق المادة (٦٧٤) من القانون المدني الأردني عند تطبيقه لقاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار قبل نفاذ القانون المعدل وفي أثناء مراحل نفاذه التي تنص على أنه " إذا إنقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لإمتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها ".

١٧- لم يشر قانون المالكين والمستأجرين المعدل إلى أي ملاحظة أو تنظيم في حالة تأجير أسطح المنازل أو الجدران أو الواجهات لنشر الإعلانات لغايات عرض السلع أو وضع الأبراج لأغراض الإتصالات والبث.

١٨- هناك تكرار وتعداد لأماكن في نص المادة (٣/هـ) وهذا لا داعي له لأنه يترك ضعفاً في المادة القانونية .

١٩- لم يقم المشرع بتتويج مرحلة التدرج في الإخلاء بإعطاء حقوق متساوية ما بين المستأجرين كلُ حسب المدة التي إستأجر بها قبل نفاذ القانون وخاصة مستأجري المتاجر.

٢٠- عقود الإيجار لم يفرق فيها بين العقود التي تكون غايتها للسكن والعقود التي غايتها للتجارة أو غيره من حيث تمييزها عن بعضها في أولوية الحماية والمدد الزمنية .

٢١- لم يكن المشرع دقيقا في تبيان أنواع الضرر الواقع على العقار في حالات الإخلاء.

٢٢- ومن ناحية أخرى إن المشرع الأردني اتجه نحو جادة الصواب بالعمل على تمهيده، بشكل تدريجي لمبدأ سلطان الإراده حيث عاد لمبدأ تشجيع الإستثمار ودفع المستأجر للتفكير الجدي بضرورة إمتلاك عقار لما لذلك من فائدة تعود عليه وعلى المستخدمين والمستفيدين من ذلك العقار سواء أكان متجراً أو مسكناً حيث تكون الفائدة بالتملك وعدم إضافة الأعباء الماليه على المستهلك من ناحية والإستقرار المكاني ، والحق في تغير الصفة الإستعمالية بموافقة الدولة.

الفصل الخامس

المبحث الثاني

التوصيات

١- توصية بتشكيل هيئة لتنظيم قطاع المالكين والمستأجرين من أهم أهدافها الإبتعاد عن الخوض في عقود الإيجار وإشكالياتها أمام المحاكم. ويكون تشكيلها بموجب قانون خاص بحيث يكون رئيس الهيئة وكادرها جميعاً من أصحاب الإختصاص في مسائل المالكين والمستأجرين حتى لا يكون هناك أخطاء أو ثغرات تؤدي إلى الإضرار بالمالك أو المستأجر .

٢- العمل على إقتراح مادة قانونية تعمل على تقدير الحد الأعلى للأجور وعدم تجاوزة تحت طائلة القانون ، والقدرة على الإتفاق مابين الأطراف على حد أقل من الحد الأعلى حسب الإرادة للحد من التحكم والإستغلال ومراقبة العقود حتى في أثناء الإنتفاع ووضع عقوبات للمخالفين لقرارات الهيئة الموصى بتشكيلها .

٣- العمل على تعديل المادة (١٧) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل وذلك بتقصير مدة النظر في تعديل الأجور بالزيادة أو النقصان أو التثبيت كل ثلاث سنوات بدل كل خمس سنوات حيث إن المجلس لم يمارس هذه المهمة إلا قبل صدور القانون المعدل ، بالرغم من التصاعد المتسارع في الأسعار وغلاء المعيشة، حيث إن المشكلة الرئيسية التي عانى منها المالك ليست إستمرار المستأجر في إستغلال المأجور فقط ، بل عدم تناسب الإيجار مع الوضع الحالي بسبب الإمتداد القانوني لعقود الإيجار .

٤- كان على المشرع إن يفرق ما بين إستغلال المأجور لحالات التجارة أو الإستغلال لحالات السكن، حيث أنه في حالات السكن وجب تطبيق القانون المعدل.

أما في حالة الإستغلال للتجارة يُحسن تشكيل لجان تنظيم ووضع أسس لبدل الإيجارات في فترة النفاذ للقانون المعدل.

٥- أوصي المشرع لحالة لم يتطرق قانون المالكين والمستأجرين لها بحلول ، وهي : ما هو الحل الواجب الإتباع لو ثبت أن هناك عقاراً مشتركاً وعلى الشيوع بين شريكين ولكل

منهما النصف ورغب أحدهما بتأجير العقار في حين أن شريكه يرفض التأجير ؟ أو أن أحدهما يملك أقل من النصف ويرغب بالتأجير في حين أن شريكه الذي يملك أغلبية العقار المشترك يرفض التأجير ؟

من الحلول التي أقدمها للمشرع، إختيار شخص ثالث يدير هذا العقار في حالة عدم الإتفاق ما بين الشركاء ويكون عن طريق هيئة تعمل على مشاكل المالكين والمستأجرين وفي هذا جدوى إقتصادية تصب في الصالح العام للوطن.

٦- إن تحقيق العدالة في القوانين من جهة المصالح المتعارضة ، تقضي الحاجة فيها إلى اتفاق إرادي بين الأطراف لا عقد يستمر بقوة القانون ، ورغم الإرادة لأحد الأطراف ، فحتى لا تكون العلاقة الإقتصادية واهنة وقائمة على أسس ضعيفة يجب أن تكون هناك أسس قانونية قوية ورادعة لمن يتهربون من دفع بدل الإيجار، مستغلين الضغط والكم الهائل من القضايا في المحاكم الأردنية وبطء الإجراءات فلا بد من وجود نص قانوني حازم يسرع تلك القضايا بزمن قياسي .

٧- العمل على تحفيز المستأجر من قبل المشرع بالوفاء بالأجرة وما في حكمها من توابع إلى المؤجر في موعده المحدد والمتفق عليه ، وذلك بإيصال قبض للأجرة وفي حالة إمتناع المؤجر عن إستلام الأجرة أو إعطاء سند للمستأجر بعد مضي أسبوع من تاريخ إستحقاق الأجرة تودع الأجرة في الهيئة المختصة وعلى الهيئة المختصة إخطار المؤجر بذلك وإستيفاء رسوم بدل هذه الخدمة تعود بالنفع على خزينة الدولة .

٨- تشجيع المؤجر على تسجيل عقاره المؤجر في الدوائر الحكومية المختصة بعد إستيفاء رسم التصديق على العقد ، وتمريره على الدوائر الحكومية لإستيفاء قيمة الضريبة المتعارف عليها مباشرة من المستأجر. وعدم تحميلها للمؤجر مستقبلاً، كونه قانونياً لا يحق له طلبها من المستأجر لدفعها بل أن القانون يطلبها من المالك دون إعطائه الحق في إيجاد آلية أخرى لتحصيلها من الذي إستفاد من المنفعةوإعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً للمطالبة بهذه الحقوق وغيرها .

٩- العمل على وضع صيغة قانونية توضح من هو المسؤول عن إعادة الأعمار أو الترميم في حالة حدوث حوادث أو كوارث طبيعية أو حروب (لا سمح الله وقدر) حتى لا يحدث خلاف

ما بين المؤجر والمستأجر ويكون موضع خلاف ، مستفيدين من حوادث الدول المجاورة ولعدم تفرغ القضاء لتلك المسائل في أثناء وقوع المحظور.

١٠- العمل على ربط بدل الإيجار المتفق عليه في العقد بين الطرفين بالضريبة ، حتى تعرف الدخول ويكون نصيب خزينة الدولة من دخول الإيجارات معروف لا على أسس مزاجية ترجع لتقدير غير حسي .

١١- وضع أسس وضوابط تمكن اللجان من خلالها تحديد الأجرة من حيث تقدير ثمن الأرض والمباني ومواد البناء ونفقات العمالة والرخص والضرائب خوفاً من تعسف المؤجر والمالك وإستغلاله للمستأجر.

١٢- أقترح في حالة إذا ما عمد إلى تعديل قانون المالكين والمستأجرين المعدل أن يتم تطبيق قاعدة الإمتداد القانوني على شكل مراحل ، أي تطبيقها على العقارات التجارية أولاً ومن ثم بعد فترة يرتئيها المشرع تطبق على دور السكن ، وذلك لإعطاء مجال يخفف الوطء على المستأجر في حالة تزامن إخلائه للمتجر مع المسكن وإفساح مجال أمام المشرع الأردني لبيان مدى نجاح إلغاء قاعدة الإمتداد وتبيان الأثر الإيجابي أو السلبي.

١٣- نوصي بوضع آلية جديدة لتحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار ومنها على سبيل المثال لا الحصر بترك مسألة تحديد بدلات الإيجار لجهات رسمية معينة، مثل وزارة المالية (دوائر ضريبة الدخل) أو هيئة مختصة في هذا المجال أو جعلها على شكل نسبة مئوية من قيمة العقار، على أن تتصاعد بتصاعد قيمة العقار والعكس صحيح ، هذا في حالة الإختلاف ما بين الأطراف .

١٤- توفير الكادر المناسب لدى المحاكم الأردنية لاستيعاب تزايد عدد الدعاوى التي ستقام من قبل المالكين عند تطبيقها للقانون المقترح سواء على صعيد الأماكن أو الموظفين أو قوات الأمن والآليات .

١٥- وضع نص صريح بقانون المالكين والمستأجرين يبيح بيع وإيجار العقار المستأجر لغايات تجارية (المتجر والمصنع) وذلك تشجيعاً للإستثمار والصناعة والتجارة وتدعيماً لإقتصاد المملكة وبنائها وذلك بإضافة شرط منع البيع أو السماح به أو تجديد الأجور بأعلى من السقف المتفق عليه بحيث إن يكون هناك سبب مقنع للبيع كالضرورة وأن لا يكون

المشتري سيء السمعة والسلوك وإعطاء المالك ما نسبته ٥٠% من قيمة البيع بعد خصم المنقولات الموجودة بالعين.

أو أن يكون هناك حق مقرر للمالك مقابل بيع المحل التجاري أو الصناعي ويجب أن يكون مقرراً ضمن نصوص القانون أو العمل على التعديل أسوةً بالدول المجاوره بحيث يكون للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما إستأجره أو بعضه ما لم يقضي الإتفاق بغير ذلك بحيث يشترط أن يقدم مستأجر المحل التجاري أو الصناعي ضماناً كافياً للمؤجر للوفاء بإللتزماته كمستأجر يخلف المستأجر الأصلي في الإنتفاع بالعين المؤجرة.

١٦- حيث إن القانون المعدل للمالكين والمستأجرين لم يشر إلى أي ملاحظات لنشر الإعلانات أو تنظيم حالة تأجير سطح المنازل لأغراض عرض السلع أو وضع الأبراج لأغراض الإتصالات ، أو البث في حالة إذا ما كانت هذه تسبب الضرر للغير كالتشوه البصري أو التسبب في أمراض الأمواج الصادرة عن هذه الأبراج إذا ما كانت تسيء إلى المجاورين كأثر مباشر أو مستقبلي.

حيث لم يراع المشرع الأردني في ديباجة قانون المالكين والمستأجرين أي حرص أو إشارة تنظم العلاقة المباشرة ما بين المؤجر والمستأجر ، أو أي بعد نظر على أثر هذا العقد على المجاورين كبعد تنظيمي يساعد جميع الأطراف على القضاء على التعسف والإستغلال. لذلك يجب أن يكون هناك بعد نظر على أثر هذه التجارب القانونية التي قد طرأ عليها الكثير من التعديلات القانونية لعدم التخطيط لإشكاليات سوف تحدث مستقبلاً و تكون محلولة مسبقاً ومدرجة في قانون عصري للمالكين والمستأجرين بإيرادها ضمن النصوص القانونية.

١٧- في المادة(٣) من قانون المالكين والمستأجرين والمتعلقه بالعقارات المستثناة من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين إستثني من العقارات ما يلي مع عدم التوضيح لتلك الفقرة. فقرة (أ) العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان. وبالرجوع إلى تعريف العقار حسب القانون نجده في المـــادة (٢) له معنى مخصص ما لم ترد القرينة على غير ذلك.

لذلك يجب العمل على تعديل النص ببيان مفهوم العقار وإستبداله بكلمة الأراضي الزراعية والتي يكون تنظيمها زراعي أو خارج التنظيم مع عدم إستثناء المشاتل أو متاجر الحبوب والتي تقع داخل التنظيم لأنه يقع داخل المدن الكثير من المشاتل الزراعية والمرافق التي بنيت لتخدم هذه المشاتل ويوجد لها أضرار تعمل على إعطاء الحق للمالك في إخلاءها نظراً لذلك الضرر.

١٨- أتمنى على المشرع إخضاع الفقرة (ج) من المادة الثالثة بشأن العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة لقانون المالكين والمستأجرين ، حيث تؤجر بموجب عقود لإستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها. حيث إن العلة والهدف من وراء إدراج هذه الفقرة في بند العقارات المستثناة من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين عليها كان لزيادة النمو في المؤسسات بإعتمادها على السير بمبدأ التمويل الذاتي لنفقاتها وسد العجز في موازنتها والتخفيف من أعباء خزينة الدولة.

إلا أنه عملياً وكنتيجة لسوء إدارة هذه المرافق بعدم إعطائها البعد الحضاري والإقتصادي ولكثرة التفنن بعمليات الإحتيال بالعمل على إستغلال استئجارها بمبالغ ضئيلة بالنسبة لمقارنتها مع بدل مثل ما يجاورها للأملاك الخاصة والخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين وفساد من يملكون السلطة بإعطاء عقود الإستثمار الوهمية التي يكون لهم من الباطن عوائد ونسب لا بل إنها ملك لهم بتغطية قانونية على شكل صوري . أتمنى على المشرع إدخال هذه الفقرة في بند العقارات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين لأنها تخرج عن المهمة التقليدية التي أستثنيت منها على أرض الواقع، كما أنه يضاف إلى ذلك عدم وجود جدوى إقتصادية حقيقية تعود على المؤسسات بأي سداد لمبدأ التمويل الذاتي نظراً لإيرداتها المتدنية والتي لا تكاد تسد بدل خدمات المؤسسة أو البلدية لذلك العقار. إلا أنه وحتى لا يكون هناك تعميم وجب على المشرع تبيان وتوضيح معنى عقد الإستثمار ومدته ، لأنني كباحث أرى أنه يؤخذ بموجب هذا الفساد لسنوات طويلة تكون عوائده متآكلة لذلك وجب التوضيح متى نكون أمام عقد عادي بين الحكومة والمستأجر ومتى نكون إما عقد إستثمار يوجب الإستثناء ؟ ولماذا هذه الحماية غير المتوازنة بحالة ما إذا كانت الحكومة تملك تلك العقارات المستثناه

وتركت خاضعة لقانون المالكين والمستأجرين إذا كانت مملوكة للقطاع الخاص أو الأفراد بل إنه يجب أن تكون خاضعة لقانون المالكين والمستأجرين.

ولأنه جاء بالمادة (٢) من التعريفات للمالك بأنه " من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار، أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصيل فهنا سواء أكان الشخص المالك طبيعياً أم معنوياً يجب أن يخضع عقاره إلى قانون المالكين والمستأجرين للفائدة الوطنية والحد من عمليات الفساد والإحتيال ، التي يصعب العمل على إثباتها نظرياً، أما على الواقع العملي فهي موجودة. كما أن عملية تعدد هذه الأماكن على هذا الوجه أمر غير مرغوب كنص لمادة قانونية فهو يترك ضعفاً في المادة القانونية والقانون.

١٩- أتمنى على مشرعنا الكريم تعديل نص المادة (٣/ هـ) ،التي تنص على الإستثناء من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين. هـ (البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة) فحبذا لو أختصر هذا النص واستبدل بـ (العقارات المؤجرة مفروشة)، وإخضاعها لقانون وزارة السياحة الذي يضمن إنسجامها مع الواقع السياحي الحديث الذي يصنع مبدأ الإطمئنان لدى المستأجرين لعقار مفروش ويلبي الإحتياجات السياحية مع ضمان العوائد والضرائب بهذا التصنيف السياحي إلى خزينة الدولة وتميزها عن العقارات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين. تعطي شكلاً حضارياً بتصنيفها سياحية وبإشراف وزارة السياحة ومراقبة الداخلية للأمور الأمنية والأخلاقية .

٢٠_ حيث إنني أقدم للمشرع في حالة إجراء أي تعديل على إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني العمل على التمييز ما بين مستأجر وآخر من خلال المدة التي أمضاها في المأجور وذلك في ما يتعلق بتاريخ نفاذ القانون المعدل بحقه حيث أن مشرعنا ساوى بين جميع المستأجرين بالنسبه لنهاية فترة إشغال العقار للمستأجر قبل نفاذ القانون الجديد المعدل وهي المدة المحدده بـ ٢٠١٠/١٢/٣٠ ولجميع غايات الإستخدام فأذا ما رغب المشرع بالتجديد حتى يساوي ما بين المستأجرين فمثلاً من كانو يشغلون العقار لمدة ١٢ سنه فأكثر العمل على إخلائها بالمدة المحددة بالقانون كعمليه تدريجيه لعدم تفهم المستأجرين لخطورة البطئ في التنفيذ وعدم إطلاق عمليات الأخلاء في وقت واحد، فيؤدي ذلك إلي الضغط بوسائل النقل والصيانه ومن باب التوسيع على أصحاب المتاجر الذين يتصادف إستئجارهم لمنزل لسكن

ولمتجر للعمل أو مكتب والعمل على تطبيق جدول زمني بأثر رجعي مقابل دفع بدل أجـر المثل كحل عادل لجميع الأطراف وهو كلآتي :-

١- المستأجرون الذين كانو يشغلون العقار من مدة ١٢ سنة فأكثر قبل نفاذ القانون المعدل يجري العمل على إخلاء العقار حسب المدة المحددة بقانون المالكين والمستأجرين المعدل إلا إذا أتفق الأطراف على خلاف ذلك .

٢- المستأجرين الذين يشغلون العقار من مدة ٨ سنوات إلى ١٢ سنه يمدد لهم لمدة سنه مع دفع بدل المثل ما لم يتم الإتفاق على غير ذلك من قبل الأطراف .

٣- المستأجرين الذين يشغلون العقار من٤ سنوات الى ٨ قبل النفاذ، يتم التمديد لهم لمدة سنتين مع دفع بدل المثل ما لم يتم الإتفاق على غير ذلك من قبل الأطراف .

٤- المستأجرين الذين يشغلون العقار من سنه لغاية ٤ سنوات قبل النقاذ يتم لهم تمديد لمدة ٣ سنوات مع دفع بدل المثل ما لم يتم الإتفاق على غير ذلك من قبل الأطراف.

وبذلك نكون قد أعطينا بهذا التدرج والإنصاف والمساواه : بين المستأجرين من خلال إعتماد فترة النفاذ بالقانون المعدل الفيصل بالتدرج بالتطبيق لمن يرغبون بالتمديد والتخفيف من وطأة الضغوطات التي تصاحب قيام كثير من المستأجرين من الإخلاء والأزمات المترتبه جراء التنفيذ بنفس الزمن المحدد كما أن مثل هذا التمديد يعمل على عدم هدم العلاقات الإنسانيه بين المؤجر والمستأجر، ومن المحتمل أن يقوم المالك بالتمديد بالإتفاق نظراً لخلو عقاره والفائده التي قد عادت عليه وكانت مرجوة من دفع بدل مثل الإيجار وإعطاء القيمة الحقيقية للإيجار بين المستأجر والمالك .

٢١-أقترح على مشرعنا الكريم العمل على تعديل الماده الخامسه /ج/٩ التي تنص على أن يجوز الإخلاء في حالة (٩-إذ لم يكن المالك مقيماً في المنطقه التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يملك عقاراً غيره فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقه إذا إشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه) .

وذلك بتغير الشروط الآتية:-

١- عدم وضع شرط أن يكون المالك مقيماً بغير تلك المنطقة ووضع حالة المالك أو المؤجر أو من يخصه من ورثته لذلك العقار.

٢- عدم إشتراط إمتلاكه لأكثر من عقار أو إمتلاكه لعقار آخر مشترك ولم يملك عقار غيرة شاغراً، فهنا تبرز مشكلة العقار المشترك والإشكاليات المترتبة في الإستفادة منه على وجه الخصوص وتبرز أيضاً مشكلة تملكه لأكثر من عقار ، أي منها يستطيع أن يطالب بإخلائه حيث أن القانون لم يعالج هذه المشكله بهذا النص فكان الأولى أن يعطي للمالك الخيار بذلك أيضاً .

٣- كما أنه يجب إزالة شرط وجود إشتراط ذلك في العقد لأن الظروف قد تتغير مع صاحب الملك .

وقد أعطى المشرع في مواد قانون المالكين والمستأجرين الحق في البقاء في العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر نظراً لما يتوجبه وحدة الأسره بالحق إلا أنه أغفل مسألة ما إذا كان المستأجر قد كان له بناء عائد إلى زوجته أو أحد أولاده القصر وكان هذا البناء مستغلاً بالأجرة أو غير مستغل .

حيث نصت المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين المعدل على إنتقال حقوق الإجارة .

أ- (تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته والذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته ، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجه ، وتنقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر) .

ب- ينتقل حق الإستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو إنفصال كنسي حالة ترك الزوج للمأجور .

فهنا ومن خلال نص هذه المادة في إعطاء الحق في الإستمرار في الإجارة بعد الوفاة ، لا بل التوارث بها قد أعطي الزوج أو الأولاد كنظره من المشرع لشمول وحدة الأسرة حيث لا نرى

هذه الشمولية في حالة ما إذا طلب المالك من المستأجر الإخلاء لوجود متجر أو مسكن أو عقار له يفي بالغاية المرادة له، وكان هذا العقار بإسم الزوجة أو أحد الأولاد القصر أو غير القصر إلا أنه وفي نوع من التحايل يتم شراء عقار أخر ووضعه بإسم أحد الأولاد أو الزوجة ليؤجر بأجرة مرتفعة ويبقى هذا الشخص متمسكاً بالعقار المستأجر بأجرة قليلة وقديمة

٢٢) نصت المادة ٥/ج/٨ على أنه (إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركه أو سمح بأحداث ذلك الضرر ، أو أحدث تغيراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان قبل إحداث الضرر أو سمح بإحداث مثل هذا التغير ، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطه أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك .

هنا يفهم من نص هذه الماده بأنه عند إلحاق المستأجر ضرراً بالعقار أو إحداث تغير يؤثر على سلامة هذا العقار بشكل يتعذر إعادته إلى حالته السابقه يكون سبب من أسباب التخليه .

إلا أنه عند التمعن في قراءة هذا النص لم يبين لنا نوع الضرر هل يشمل جميع أنواع الضرر لأنه على الواقع العملي للمحاكم لم نرى هذا التطبيق في حالة إذا ما تم إضافة زوائد على البناء أثرت على العقار بتشكيل صدوع عملت على إنقاص قيمة العقار والخوف من البناء عليه لوجود تصدعات قويه في الجدران والبلكونات .

٢٣) العمل على إحياء مناطق وضواحي تفتقر إلى الحركة التجارية ، وذلك بتشجييع التواجـد فيها نتيجه لتمركز التجاره في مناطق معينه أخذت كعرف من قبل التجار أو من قبيل المنافـسه أو من قبل الأفراد .

والحمدلله رب العالمين

المراجع

أولا : الكتب

١) القرءآن الكريم

٢) حداد ، حمزة (١٩٨٢)، علاقة المؤجر بالمستأجر من الواجهة القانونيه، عمان، دار الشعب.

٣) سوار ، محمد وحيد الدين ، (٢٠٠٦) الحقوق العينية التبيعية – دار الثقافة عمان الكتاب الثالث.

٤) فرج ، توفيق حسن ، (١٩٧٩) عقد البيع والمقايضة ، مؤسسة الثقافة الجامعية .

٥) مرقس ، سليمان ، (١٩٩٣) الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة المجلد الثاني عقد الإيجار ط٤ ،

٦) الحلالشة ، عبد الرحمن أحمد جمعه (١٩٥٣– ٢٠٠٤) ، قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسه تحليلية المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية ، عمان دار وائل .

٧) البكري ،محمد عزمي ، (١٩٨٨) إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق ط٣

٨) العبيدي ، علي هادي ، (٢٠٠٥) شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التميز . دار الثقافة للنشر والتوزيع – عمان.

٩) والي ، فتحي. (١٩٦٨) قانون القضاء المدني طبعة ٨٦ .بيروت

١٠) السنهوري ، عبد الرزاق أحمد (١٩٥٢) ، الوسيط في شرح القانون المدني (٦) العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ الأيجار والعارية ، المجلد الأول ، دار النهضة العربية . القاهرة.

١١) محمد ، خلف (١٩٩٨) إيجار وبيع المحل التجاري والتنازل عن المحال التجارية والصناعية والمهنية – دار الكتب القانونية المحلة الكبرى السبع بنات – ٢٤ شارع عدلي يكن .

١٢) منصور ، أمجد محمد (٢٠٠٦) الوجيز في العقود المسماة ، البيع والإيجار –، دار البركة عمان.

١٣) الضمور، أحمد خليف (٢٠٠٦) الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني ، البيع – الأيجار وقانون المالكين والمستأجرين طبعة ٢٠٠٦.

١٤) المومني ، أحمد سعيد (١٩٨٤) ، الشقق والطوابق ، دراسه قانونية مقارنة، عمان .

١٥) فايز ، عقاب ، (١٩٩٩) قانون المالكين والمستأجرين رقمـ ١١ ــــ لسنة ١٩٩٤ عمان .

١٦) العبيدي ، علي هادي (١٩٩٩) ، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ، العقود المسماة في البيع والإيجار ط٢ المركز القومي للنشر – الأردن – اربد.

١٧) الخشروم ، عبد الله (٢٠٠٥) الوجيز في حقوق الملكية الصناعية والتجارية – دار وائل للنشر الطبعة الأولى ، عمان.

١٨) شوشاري ، (٢٠٠٥) – الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين عمان دار الثقافة.

١٩) تناغوا ، سمير عبد السيد ، (١٩٩٨) عقد الأيجار منسأة المعارف الاسكندرية

٢٠) منصور، أمجد محمد، (٢٠٠٦) الوجيز في العقود المسماة البيع والإيجار ، عمان – دار البركة.

٢١) أحمد محمد محرز(٢٠٠٣) فكرة الملكية التجارية، تطورها ووسائل حمايتها، دار المعارف مصر.

٢٢) السنهوري، عبد الرزاق أحمد ، النظرية العامة للإلتزامات ، نظرية العقد ، الجزء الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت_ لبنان ١٩٩٨ .

٢٣) عكاز ، محمد (٢٠٠٨) القيود الشرعية الواردة على حرية التجارة وأثرها على التنمية الاقتصادية _ دراسة فقيهة مقارنة ، دار الفكر الجامعي دمنهور مصر.

ثانيا:

الأبحاث

٢٤) الحلبي ، حسن (١٩٦٦) مقالة بعنوان نظام الإخلاء في تشريعات الإستثنائية الإيجاريه . المحامون مجله تصدرها نقابة المحامين – دمشق العدد سابع .

٢٥) بكر عصمت عبد الحميد (١٩٧٢) ، أثر النزعة الإجتماعية في تطورعقد الإيجار . دراسه مقارنة بغداد .

٢٦) الزعبي ، محمد يوسف، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني – مجلة مؤتة للبحوث والدراسات رقم العدد ٤ .

٢٧) راغب ، وجدي نظام الحكم المختصر الحكم الإيجازي أمام المحكمة العليا في انجلترا.

٢٨) المحاسنة ، محمد يحيى. مدى كفاية نظام مشروعية العقل في القانون المقارن مجلة الحقوق.

٢٩) المحاسنة، تكيف البدل أثناء فترة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار – مجلة دراسات الجامعة الأردنية – ٢٠٠٠.

٣٠) المصري، حسن، بحث بدل خلو المحل التجاري ١٩٨٦.

٣١) البطوش ، محمد نصار ، بحث في إنتهاء الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بسبب المستأجر ، في القانون الأردني (دراسة مقارنة ١٩٩٩) بحث رسالة ماجستير جامعة بغداد .

٣٢) زبيدي ، عبدالله ، خشروم . عبدالله ، بحث إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني وأثره على إيجار المتجر في الأردن (بحث جامعة مؤته ، عام ٢٠٠٥.

٣٣) المومني طلال احمد (١٩٩٨-١٩٩٩) الإمتداد القانوني لعقد الإيجار دراسة مقارنة بحث رسالة ماجستير جامعة آل البيت

ثالثا : القوانين

١) القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦

٢) قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ والمعدل رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠.

٣) قانون التجارة الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٦٦

٤) قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٨ والمعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١.

٥) قانون محاكم الصلح رقم ١٣ لسنة ٢٠٠١.

٦) مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام ٢٠٠٨

- **قرارات محكمة التميز (مجلة محكمة التمييز) نقابة المحامين الاردنيين**

- **الجريدة الرسمية**

- **جريدة العرب اليوم**